

ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕСЪОТВЕТСТВИЯТА В ТЕРИТОРИЯТА НА КОНТАКТНАТА ЗОНА

инж. Мирем Е. Ниязи-Юсуф

докторант в Шуменски университет „Епископ Константин Преславски”

РЕЗЮМЕ: При съвместяването на картата на възстановената собственост с кадастралните карти на населените места, както и на данните, набрани чрез геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления, около строителните граници на населените места се получават застъпвания или незаснети участъци (бели полета), които получават общото наименование контактни зони и се отстраняват по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР).

Ключови думи: Кадастър, карта, контактна зона

ELIMINATION OF INCOMPATIBILITIES IN THE TERRITORY OF THE CONTACT ZONE

Eng. Mirem E. Niyazi-Yusuf

PhD Student, Konstantin Preslavsky University of Shumen

SUMMARY: When combining the map of the restored property with the cadastral maps of the settlements, as well as the data collected through geodetic, photogrammetric and other measurements and calculations, over the construction boundaries of the settlements there are overlaps or unrecorded sections (white fields), which receive the general name of contact zones and are removed by the Law on Cadastre and Property Register (CPRA).

Key words: Cadastre, map, contact area

1. УВОД

След премахването на социалистическия режим в България, XXXVI Народно събрание приема редица реституционни закони, с които се възстановява социалната справедливост по отношение на бившите собственици, нарушена от Народната власт след 9 септември 1944 г. Два от тези закона са Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи (ЗСПЗЗ) и Закон за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСГЗГФ).

В процедурите по възстановяване на собствеността на земеделските земи и на земите и горите от горския фонд са създадени за цялата извънселищна територия на страната планове за земеразделяне, карти на имотите в съществуващи или възстановими на терена стари реални граници и планове на горите и земите от горския фонд с регистри към тях. Плановете, картите и регистриите са създадени, ползвани и поддържани в цифров вид чрез специализиран софтуер. От съдържанието на тези планове и карти впоследствие е създаден в цифров вид единен графичен продукт, наречен карта на възстановената собственост (КВС) за земеделските и горските територии с регистри към нея.

При съвместяването (обединяването) на карти, планове и друга документация, одобрени по реда на ЗСПЗЗ, ЗВСГЗГФ и отменените ЗЕКНРБ и ЗТСУ, както и на данните, набрани чрез геодезически, фотограметрични и други измервания и изчисления около строителните граници на населените места се получат застъпвания или разминавания на поземлени имоти.

За отстраняване на несъответствията в границите на поземлените имоти в контактната зона правоспособното лице (изпълнителят), изработва

карта на контактната зона, списък на засегнатите имоти и прави предложения за корекции на засегнатите имоти.

2. КОНТАКТНА ЗОНА – ДЕФИНИЦИЯ

За земеделските и горските територии, в които източник за създаването на кадастралната карта е картата на възстановената собственост, процедурата по чл. 54 на ЗКИР, както и самото понятие „непълнота или грешка“, не постигаха необходимия резултат за установяване на неточно възстановяване на имоти по Закона за собствеността и ползването на земеделските земи и Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд и най-вече обезщетяването на собствениците за засегнатите от грешката части. Поради ускоряването на процеса по създаване на кадастрална карта точно за тези територии, с изменението на ЗКИР, явната фактическа грешка се определи от законодателя като: несъответствие в границите на поземлените имоти между урбанизирана и неурбанизирана територия, получено при обединяване на данните от източниците за създаване на кадастралната карта и кадастралните регистри по чл. 41, ал. 1 на ЗКИР, както и несъответствие в границите на съществуващите на местността (терена) трайни топографски обекти с естествен или изкуствен произход в неурбанизирана територия, определени чрез геодезически измервания и границите им от планове и карти, одобрени по реда на Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ)[2], когато разликите в координатите на определящите ги точки са по-големи от допустимите в наредбата по чл. 31 на ЗКИР. В понятието са включени две хипотези – два различни случая на несъответствие:

1. „контактната зона“, получена при обединяване на източниците за създаване на кадастралната карта, когато има разлика в общата граница между източниците за урбанизирана и неурбанизирана територия и като

следствие на това част от възстановените земеделски земи или гори и земи в горска територия се установява, че са погрешно възстановени в урбанизирана територия, или че има територия, която не попада в нито един от източниците;

2. „явната фактическа грешка“, представляваща погрешно възстановяване на земеделска земя или гори и земи в горска територия, дължащо се на погрешно определено при възстановяването местоположение на съществуващи на местността (терена) трайни топографски обекти с естествен или изкуствен произход (пътища, водни обекти и др.), които не е следвало да бъдат част от възстановените имоти по ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

3. ОТСТРАНЯВАНЕ НА НЕСЪОТВЕТСТВИЯТА В ТЕРИТОРИЯТА НА КОНТАКТНАТА ЗОНА [11]

Независимо от смесването в дефиницията на двете явления в ЗКИР и в Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (Наредба № 5/2016 г.) са регламентирани две различни процедури за отстраняване на несъответствията.

За отстраняване на несъответствията в границите на поземлените имоти, получени при обединяване на данните по чл. 41, ал. 1 ЗКИР, правоспособното лице по чл. 35, ал. 2 ЗКИР, съответно по чл. 35б, ал. 2 ЗКИР, изработва карта на контактната зона, списък на засегнатите имоти и дава предложение за отстраняване на несъответствията в територията на контактната зона.

3.1. Строителни граници на населените места [9], [10].

Територията на населените места се дели на извънселищна, определена от границите на землището и селищна (урбанизирана), определена от строителните граници.

Строителните граници на населените места се определят с план за регулация (ПР), план за застрояване (ПЗ), план за регулация и застрояване (ПРЗ) или с околоръстен полигон. Идентифицирането на строителните граници се извършва от правоспособно лице по кадастър върху оригинала на действащия одобрен ПРЗ или от картния материал, върху който е определен (начертан) околоръстният полигон (обикновено едромащабна топографска карта в М 1:5000). Правилното и точно идентифициране и отразяване на строителната граница на населеното място в кадастралната карта е изключително важно, тъй като тя определя:

1. Основни видове територии;
2. Правния режим на застрояване на територията и съответно приложимите нормативни актове и изисквания;
3. Недвижимите имоти, подлежащи на данъчно облагане – не се облагат с данък земеделските земи и горите (чл. 10, ал. 3 от Закона за местните данъци и такси – ЗМДТ);
4. Приложимостта на актовете на държавата за оценяване на недвижимите имоти.

Освен това строителната граница:

- очертава границата на местната компетентност на действие на различните държавни и общински органи;
- обуславя компетентността на държавните органи във връзка с опазването, управлението и разпореждането с части от териториите, които ограничава;

- има съществено значение по отношение вида и статута на ограниченията на собствеността и упражняването правото на собственост върху имотите.

По отношение на имотите, частично разположени в строителните граници, тя е имотообразуваща, т.е. разделя такива имоти на два отделни имота с различно трайно предназначение, всеки от които получава идентификатор.

В ПРЗ строителните граници се идентифицират с най-външната улична или дворищно регулационна линия. В цифровия модел се изчертават като затворен контур (също както поземлените имоти и очертаванията на сградите). Когато проектна улица обхваща населеното място, строителната граница минава по външната регулационна линия на улицата, като се спазва проектната ѝ ширина.

Строителната граница на населеното място се нанася в кадастралната карта в зависимост от материалите и данните, с които се разполага. Когато:

- уличната регулация е материализирана чрез трасиране и координиране на осовите точки, които са включени в РГО на кадастралната карта, тя се въвежда от координатите на осовите точки и посочените в дворищно трасировъчния карнет ширини;

- за регулационния план са изработени дворищно трасировъчни карнети, но осовите точки не са материализирани на място и не са координирани, графически се отчитат координатите на осовите точки и уличната регулация се построява от тях, като ширините на улиците се отчитат от плана;

- в кадастралната карта строителната граница е на разстояние от имотните граници или от сградите, съответстващо на графическата точност на плана, тя се съвпада с тях;

- осовите точки са в различна координатна система от тази на кадастралната карта, те се трансформират в координатната система на картата и се нанасят. След това се построяват крайните улици; когато регулацията не граничи с улици, се построяват границите на урегулираните поземлени имоти (УПИ);

- регулационният план и новата кадастрална карта са в различни координатни системи и в картата съществуват елементи от съдържанието (работни точки, граници на имоти, сгради), съответстващи на обекти в кадастралната основа на регулационния план, границата на урбанизирана територия се построява по данни спрямо тях съгласно „Инструкция за геодезическите работи по прилагане на подробните градоустройствени планове на населените места и други селищни територии“.

Издадена през 1978 г. от Комитет по архитектура и благоустройство - Главно управление по геодезия, картография и кадастър

Границата на урбанизираната територия в цифров вид може да се получи и от дигитализиране на одобрения регулационен план. В този случай е необходимо да се постигне точността на кадастралната карта.

Строителната граница, определена с околоръстен полигон по чл. 105 от отменения ППЗТСУ, се пренася от документа, с който е утвърдена. Начинът на пренасяне е по-добен на този при ПРЗ.

При обединяването на цифровите модели на плановете и картите, използвани при създаването на кадастралната карта, строителната граница от различните планове трябва да съвпада. Когато отделни участъци не съвпадат, се вземат тези от картата на възстано-вената собственост, създадена по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ, ако са спазени изискванията за точност. Когато при изработване на КВС изискванията не са спазени, тя се коригира, като

строителната граница се определя отново по реда на ЗКИР при спазване на всички изисквания.

Земите, попадащи между строителните граници на населените места, съгласно Общия устройствен план (ОУП) и строителните граници, съгласно застроителния и регулационен план (ЗРП) или околоръстен полигон, са земеделски земи по смисъла на чл. 2, т.1 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи, само когато са предвидени за земеделско производство. За тези земи законодателството предвижда различен режим на придобиване, разпореждане [1] и компетентност по управлението от органите по поземлената собственост.[14]

3.2. Изработване на картата на контактната зона [8], [10].

Картата на контактната зона представлява съвместено изображение на данните за границите на имотите, получени от източници по чл. 36, ал. 1 и от геодезически измервания и изчисления на материализирани граници в територията на контактната зона.

За изработване на картата на контактната зона правоспособното лице по чл. 35, ал. 2 ЗКИР, съответно по чл. 35б, ал. 2 ЗКИР:

1. Преобразува в цифров вид карти и планове по чл. 41, ал. 1 ЗКИР, които са създадени в графичен вид, в съответствие с приложение № 9;

2. Извършва геодезически измервания и изчисления на координати на точки от съществуващата геодезическа основа на материализираните граници в територията на контактната зона;

3. Определя вида, параметрите и точността на трансформация и трансформира координатите на върховете на имотите в координатната система на кадастралната карта, когато координатната система на плановете

или картите по чл. 41, ал. 1 ЗКИР е различна от координатна система на кадастралната карта;

4. Отчита разстоянията между идентични точки от граници на имоти и ги сравнява с допустимите разлики в съответствие с чл. 18.

Към картата на контактната зона и списъка на засегнатите имоти правоспособното лице изработва предложение за отстраняване на несъответствията в границите на имотите в контактната зона в графичен вид и в цифров вид във формата по чл. 12, т. 5 ЗКИР.

Границите на имотите, отразени в предложението, се определят от геодезическите измервания на материализирани граници и от границите на урбанизираната територия.

Извън случаите по чл.42, ал. 6 ЗКИР границите на имотите в предложението се определят:

1. От границите от източниците по чл. 41, ал. 1 ЗКИР за териториите, в които имотите не се пресичат и разстоянията между идентични точки от границите са по-големи от допустимите стойности, определени в чл. 18 ЗКИР; за териториите, които не принадлежат към поземлени имоти, се формират поземлени имоти;

2. Въз основа на анализ на точността на определените граници от източниците по чл. 41, ал. 1 ЗКИР за териториите, в които имотите се пресичат или когато разстоянието между идентични точки от граница, от различни източници, е в допустимите стойности, определени в чл. 18 ЗКИР.

Към предложението за отстраняване на несъответствията правоспособното лице изготвя и списък на новообразуваните имоти и на имотите или части от тях, които представляват явна фактическа грешка или непълнота или грешка.

При отстраняване на несъответствията в контактна зона, всеки случай е сам за себе си, но в практиката се прилагат следните правила:

1. Ако данните от картата на възстановената собственост припокриват урбанизиранията територия, поради неспазване основните изисквания на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ – земеделските земи, горите и земите от горския фонд са територии, които не се включват в границите на населените места – тогава данните от КВС се заличават, освен ако имотите са възстановени по реда на чл. 10, ал. 7 ЗСПЗЗ (земеделски земи, включени в границите на урбанизираните територии).

2. При припокриване на имоти от кадастралната карта на урбанизираната територия с имоти от КВС извън строителната граница, в обединената карта са запазват данните от картата на възстановената собственост. В този случай, ако имотите от кадастъра са застроени, данните за сградите се пренасят в информацията за извън урбанизираната територия, като се променят идентификаторите.

При припокриване на данни за поземлени имоти от картата на възстановената собственост и кадастралната карта за верни се приемат тези, получени чрез преки геодезически измервания, като площите се съобразяват с документите за собственост.

Границите на засегнатите поземлени имоти, възстановени с план за земеразделяне по реда на ЗСПЗЗ или с карта в нови реални граници по реда на ЗВСГЗГФ, при възможност се коригират, ако не се променя взаимното им разположение и ако не се засягат интересите на собствениците на съседните имоти. В този случай не се допуска образуване на имоти с площ и размери, по-малки от установените минимални размери съгласно ЗУТ, ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

3.3. Минимално допустими площи и размери при образуване на поземлени имоти [4], [5].

Минимално определените размери на поземлените имоти са както следва:

1. За неурбанизирана територия:

- 3 дка за нивите;
- 2 дка за ливадите;
- 1 дка за лозята, и овощните градини и трайни насаждения.

2. За урбанизирана територия при ниско жилищно строителство [ЗУТ]:

- в градовете – най-малко 14 m лице и 300 m² повърхност;
- в курортните населени места и селищни образувания и в курортните зони на населените места – най-малко 16 m лице и 500 m² повърхност;
 - във вилните зони – най-малко 18 m лице и 600 m² повърхност;
 - в селата или частите от тях с преобладаващ равнинен терен – най-малко 16 m лице и 500 m² повърхност, а при специфични теренни и стопански условия, както и на главни улици – най-малко 14 m лице и 300 m² повърхност;
 - в селата или частите от тях с преобладаващ стръмен терен – най-малко 12 m лице и 250 m² повърхност.

3. Площите и размерите на ПИ в урбанизираните територии при високо жилищно застрояване за ниско свързано застрояване комплексно застрояване, обществени обекти на обслужване, за нежилищно застрояване, обекти на озеленяване, малки търговски обекти и т.н. се определят с подробен устройствен план съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи.

При делба на поземлените имоти в урбанизираната територия реално обособените части не могат да бъдат с размери по-малки от минимално определените в т. 2, намалени най-много с 1/5.

3.4. Списък на засегнатите имоти [8], [10].

Към картата на контактната зона се изработва списък (регистър) на засегнатите имоти, който съдържа:

1. Идентификаторите (стар и нов) на засегнатите поземлени имоти;
2. Имената и адресите на собствениците;
3. Площта на имотите от картата на възстановената собственост;
4. Площта от кадастралната карта;
5. Площта за обезщетение.

Стар идентификатор на поземления имот е номерът му от картата на възстановената собственост или кадастралния план. Новият идентификатор е този от кадастралната карта. От стария номер може да са образувани поне два нови номера, тъй като когато строителната граница минава през имота, тя го разделя на поне два нови имота, от които единият остава в строителните граници, а другият – извън урбанизираната територия. При образуване на нови имоти се спазват законовите изисквания за минимално допус-тимите размери.

3.5. Материали и данни, представяни от изпълнителя, за контактната зона [7].

1. Обяснителна записка;
2. Карта на контактната зона, получена от обединяване на данните, които се съдържат в карти, планове, регистри и друга документация, одобрени по реда на ЗУТ, ЗСПЗЗ, ЗВСГЗГФ и отменените ЗЕКНРБ и ЗТСУ;

3. Карта на контактната зона с предложенията на изпълнителя за отстраняване на несъответствията;

4. Извадка от кадастралната карта и кадастралния регистър на недвижимите имоти за контактната зона след коригиране границите на поземлените имоти;

5. Списък на засегнатите имоти.

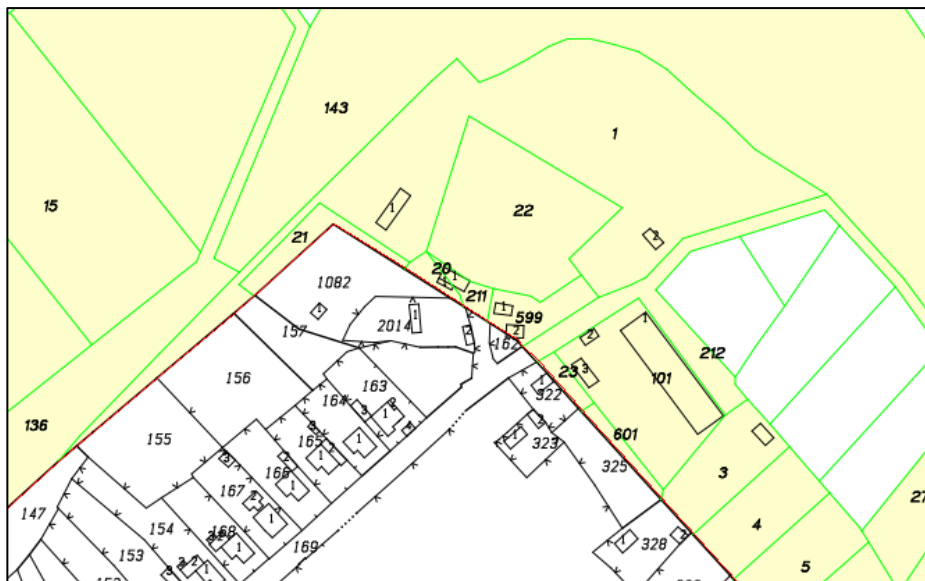
6. Всички данни и материали се представят в цифров и текстов, съответно графичен вид.

3.3.6. Приемане на контактната зона [8], [10].

Картата на контактната зона, списъкът на засегнатите имоти и предложението за отстраняване на несъответствията в границите се разглеждат от комисия по чл. 47, ал. 1 ЗКИР. Решенията на комисията се отразяват в протокол. Правоспособното лице коригира границите на имотите в предложението за отстраняване на несъответствията в границите на имотите от контактната зона съобразно протокола преди приемането на кадастралната карта и кадастралните регистри по реда на чл. 45 ЗКИР.

При установяване на явна фактическа грешка комисията съставя протокол за отстраняване на явна фактическа грешка в контактната зона. Един екземпляр от протокола се изпраща на МЗХ за обезщетяване на собствениците по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ. Протоколът и списъкът на засегнатите имоти към него се изработват по образец, одобрен от изпълнителния директор на АГКК.

Териториите с установена непълнота или грешка в данните с протокола на комисията се изключват от територията, за която се създават кадастрална карта и кадастрални регистри. Правоспособното лице изработва проект за отстраняване на непълнотата или грешката. Изменението в



След корекция

Пример 2

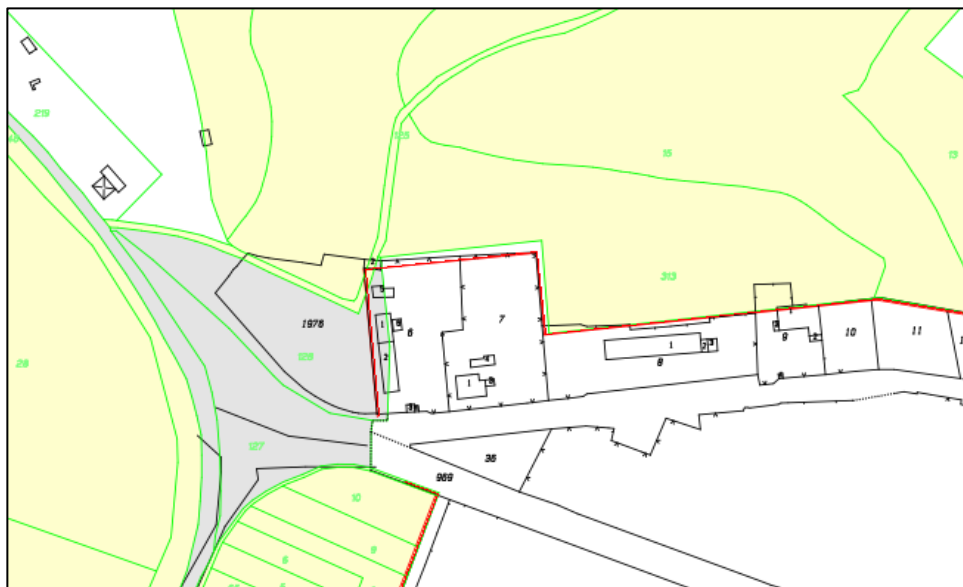


Преди корекция

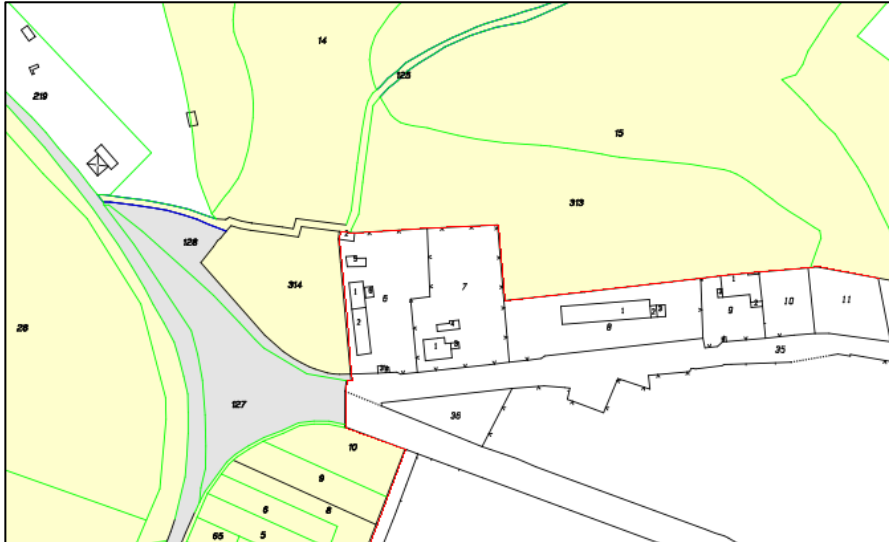


След корекция

Пример 3



Преди корекция



След корекция

4. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

1. Контактната зона представлява несъответствие между заснетите на терена трайни топографски елементи и/или съществуващата ситуация и отразяването им в картата. Това несъответствие се изразява в застъпване (припокриване) на поземлени имоти или получаване на празни пространства (бели петна) между тях;

2. За контактната зона се изработва отделна карта. Картата на контактната зона представлява съвместено изображение на данните за границите на имотите с данните от картата на възстановената собственост, включително с нанесена граница на урбанизираната територия (строителна граница);

3. Данните за границите на имотите се получават след като се извършват геодезически измервания от правоспособно лице, което е доказано от практиката или от приетата кадастрална карта.

4. Към картата на контактната зона изпълнителят на техническите дейности съставя списък на засегнатите имоти и прави предложения за промяна. Картата на контактната зона подлежи на отделно приемане от комисия преди приемането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

ИЗПОЛЗВАНА ЛИТЕРАТУРА

1. Закон за собствеността и ползуването на земеделските земи, обн. ДВ. бр.17 от 1 Март 1991г.;
2. Закона за възстановяване на собствеността върху горите и земите от горския фонд (ЗВСГЗГФ)
3. Закон за кадастъра и имотния регистър, обн. ДВ. бр.34 от 25 Април 2000г.;
4. Закон за устройство на територията, обн. ДВ. бр.1 от 2 Януари 2001г.;
5. Правилник за прилагане на Закона за собствеността и ползуването на земеделските земи, обн. ДВ. бр.34 от 30 Април 1991г.;

6. Наредба № РД-02-20-3 от 29.09.2016 г. за структурата и съдържанието на идентификатора на недвижимия имот и на номера на зоната на ограничение в кадастъра. ДВ бр. 80, 2016

7. Наредба № 19 от 28 Декември 2001 г. за контрол и приемане на кадастралната карта и кадастралните регистри, обн. ДВ. бр.2 от 8 Януари 2002г., изм. ДВ. бр.16 от 21 Февруари 2006г;

8. Наредба № РД-02-20-5 от 15 декември 2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри. ДВ. бр. 4, 2017

9. Инструкция за геодезическите работи по прилагане на подробните градоустройствени планове на населените места и други селищни територии, 1978г., Комитет по архитектура и благоустройство – Главно управление по геодезия, картография и кадастър;

10. Иванова И. Ръководство за упражнения по кадастър. Шумен, Университетско издателство „Епископ Константин Преславски“, 2012, ISBN 978-954-577-612-0;

11. Ангелова Е., Явна фактическа грешка в кадастралната карта и ред за отстраняването ѝ, Геомедия, 2017г.;

12. <http://www.cadastre.bg/> - Агенция по геодезия, картография и кадастър

13. Беджева М., Изработване на карта на контактната зона и списък на засегнатите имоти на землището на гр. Тервел, община Тервел ШУ „Епископ Константин Преславски“. Шумен, 2014г.

14. Иванова, Ил. 2015. Граници в кадастралната карта. Сп. “Геодезия, картография, земеустройство”, к-н 5-6, 2015, гр. София, ISSN:0324-1610