

КАТАСТАР

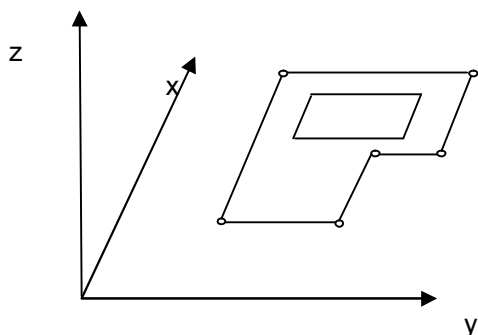
ПОТРЕБА ЗА ФОРМИРАЊЕ НА КАТАСТАРОТ

Современо и стручно просторно планирање и уредување на стопанскиот развој, спроведување на даночната политика, следење на обемот и границите на правата на сопственост врз недвижностите.

ПРИНЦИП ЗА ФОРМИРАЊЕ

- Базна структура
 - Согласно со целта на катастарот, се врши избор на елементите во базата.
 - Базата се составува по катастарски општини
 - Информационен систем за недвижностите (земјиште, комунални води, стамбени објекти, итн)
- Димензионирање на податоците

Кога податоците ќе ги определиме просторно на нив ги додаваме и останатите податоци.



2.1 Формирање на базата

- Катастарски планови
- Катастарски оператор
- Збирака на исправи(документи врз чија основа е утврдено определено право на недвижностите)

Откако е извршено просторно, правно и економско димензионирање се врши:

- **Верификација на базата на податоци**
-Јавен увид, потврдување од сите компетентни странки

- **Конститутивност**
Врз основа на правен основ (договор за купородажба, договор за подарок, решенија, пресуди и сл.) стекнувањето, пренесувањето, ограничувањето и престанувањето на стварните права, стапува во дејство со запишување во катастарска евиденција.
- **Сервис**
Нудиме информации на корисниците.

КАТАСТАР - СОСТОЈБИ

1. Постојење на неединствена и неажурна евиденција на недвижностите.
2. Потоел катастар на земјиште, согласно со законот за премер и катастар на земјиштето но не постоела евиденција на објектите, односно катастар на згради.
Непостојењето катастар на згради имало негативни реперкусии во уредувањето на просторот, целосното водење на даночната политика како и неможност за следење на правата на сопственост на граѓаните (преетажна сопственост на дел од зграда или деловна просторија) итн.
3. Немање и неажурно водење и одржување на евиденцијата на недвижностите во општествена сопственост и покрај постоењето закон за евиденција на недвижностите во општествена сопственост.
4. Непостојењето на единствен систем на евиденција било и неекономично и неефикасно, зошто изготвувањето и одржувањето на посебни евиденции се врши од различни органи и во различни постапки.

Овие и други недостатоци укажуваат на проблемите и примањата што треба да ги реши новиот систем на евиденција на недвижностите.

Катастар на земјиште

.... и во поново време....

Катастар на недвижности

Катастар на земјиштето

Под катастар на земјиште се подразбира системизиран збир на геодетски операции и јавни регистри, со кои што се утврдува:

1. Местоположбата
2. Обликот
3. Површината
4. Културата
5. Начинот на користење
6. Корисниците (носителите на правата) на земјишните парцели.

Под 1, 2 и 3 претставуваат геодетските работи, под 4 и 5 агрономските, а 6 претставува статистиака.

Местоположбата, обликот и релјефот на парцелите се претставуваат и на катастарските планови во определени размери (1:500, 1:1000, 1:2500, 1:5000) во границите на катастарска општина.

Податоците за корисникот на парцелата (неговите генералии), за културата, класата и површината се изразуваат преку катастарскиот операт како јавен регистар на земјиштето.

За воспоставување катастар на земјиште претходно е потребно да се изврши премерување (премер) на земјиштето.

- Премерот за нашата база на податоци, всушност претставува димензионирање на елементите што ни се поставени како основа за елаборирање.

Откако е извршен премерот, следува катастарот на земјиштето; тој опфаќа:

1. Катастарско класирање и бонитирање на земјиштето.
2. Излагање на јавен увид на определени податоци од премерот и катастарско класирање на земјиштето.
3. Изработка на катастарски операт.

Катастарскиот операт содржи:

Технички дел:

1. Записник за омеѓување на границите на катастарската општина;
2. Детална скица на теренот (Димензионирање)
3. Копии на катастарските планови;
4. Список на координати и апсолутни висини на тригнометарските, полигонските и други точки;
(Според мене тоа е онаа геодетска основа од која понатаму ги добиваме сите потребни големини при димензионирањето на податоците потребни за катастарот - *А. Тушев*)

Катастарски дел:

- Список на парцели
- Поседовни листови
- Сумарен преглед на поседовните листови
- Преглед на поседовните листови по култура и класа, преглед на површините
- Преглед на корисниците (сопствениците) по азбучен ред.

КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

Катастарот на недвижности, како сисем на евиденција на недвижностите, претставува надградување на катастарот на земјиштето со податоци што тој неги содржеше, а тоа се податоците за објектите и податоците за правата на недвижностите.

За недвижностите се сметаат:

(земјиште; згради; посебни делови од згради; објекти изградени на земјиштето.)

ЕКСПРОПРИАЦИЈА

Под експроприација се подразбира одземање или ограничување на некое сопственичко право, со определен акт, и давање на тоа право на друг субјект, кога е тоа во општ интерес.

Целта на експроприацијата е да се обезбеди на недвижностите, кога е потребно, да се изградат објекти од општ интерес.

Разликуваме два вида експроприација:

1. Трајна (целосна)
2. Времена (непотполна)

Откако е утврден општ интерес за изградба, се покренува постката за експроприација.

Предлог за експроприација може да поднесе општествено-политичка организација, претпријатие, или здружение на граѓани.

Во предлогот за експроприација на недвижностите мора да биде назначено:

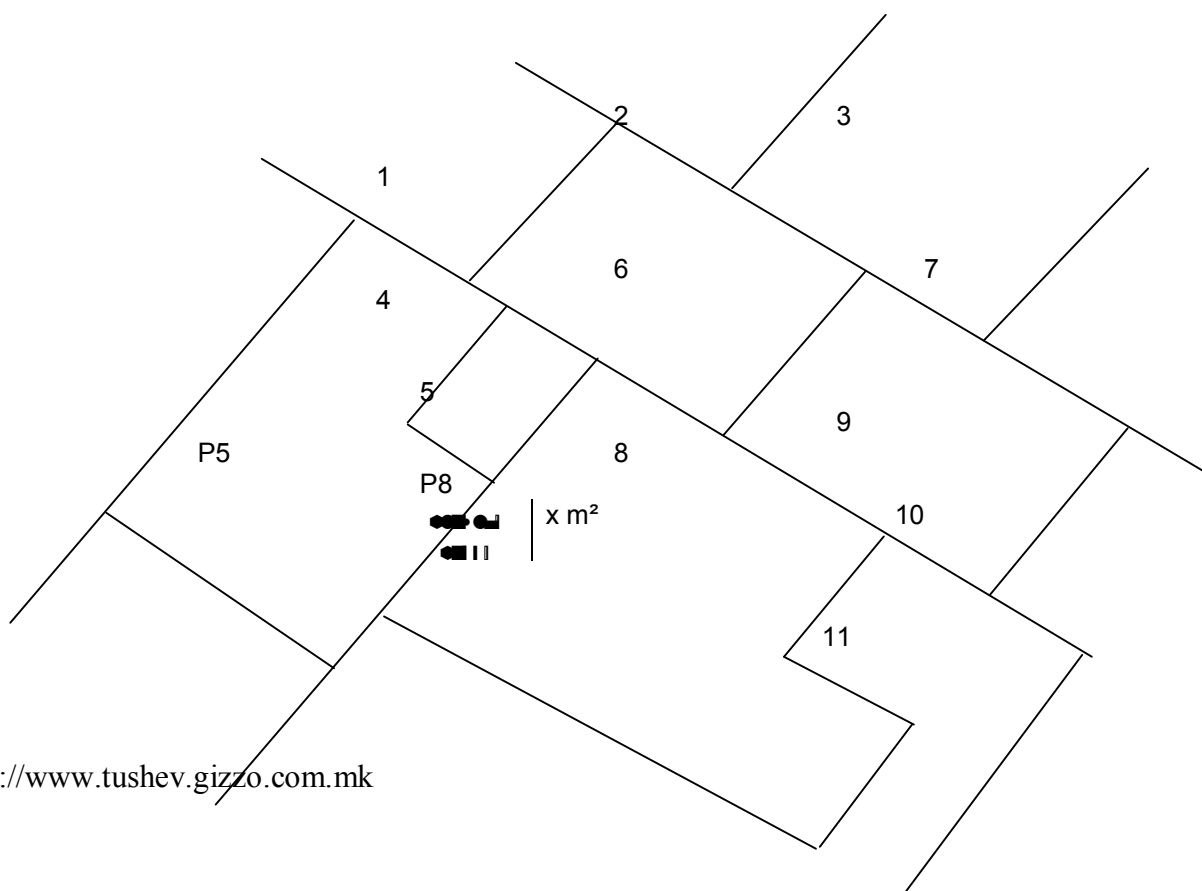
- предлагач;
- недвижноста (просторна положба, големина, назив);
- сопственикот на недвижноста и информации за него;
- објектот за чија изградба се предлага експроприација.

Геодејски работи при експроприација

- снимање на објектите за кои се врши експроприација;
- снимање на парцелите кои се предмет на експроприација;
- изработка на елаборат за експроприација.

Снимањето може да се изведе на два начина:

1. Објектот за експроприација, според проектот, се исклучува (обележува на терен), а потоа заедно со парцелите се снима за геодетска основа.
2. Подрачјето за експроприација се снима, и после картирањето на снимените детали се исцртува и објектот според изведениот проект на објектот.



Со експропријацијата се менува постојантa (евидентирaн со катастарот) состојба.

Новата состојба треба веродостојно да се прикаже со ново димензионирање на елементите што ја определуваат таа состојба.

ГЕОДЕТСКИ РАБОТИ ПРИ ЕКСПРОПРИЈАЦИЈА

Припремните работи при експроприација во прв ред се геодетските работи и нивна задача а да точно ги означат недвижностите, потоа да ја утврдат големината на објектите, односно површина на земјиштето на кое ќе се гради земјиштето. Геодетските работи во главно се утврдување на катас. општина, исцртување на геодетски планови, исцртување на граничните линии на експро. појас на земјиштето со зградите и други објекти на него, површини на цели и делови од парцели кои се цел на експропријација, како и на оние кои не се експропреираат. Користејќи податоци од Катастарскиот Операт, и тоа првенствено списокот на парцели и имотените листови, се доаѓа до податоци за поседување и евентуално за катастарски приходи.

Во земјишната книга ако таа постои во тоа подрачје се утврдуваат сопствениците на недвижноста која е предмет на експропријација. Обработката на податоците опфаќа картирање на катастарските планови, пресметување на плоштини, составување на пријавни листови, на која е прикажана старата и новата состојба. Геодетските работи чија цел е да се дефинира објектот на експропријација се извршува спрема одредени начела и технички нормативи кои се применуваат за одржување на премер и катастер на недвижност.

Значи, геодетските работи во постапката на експропријација се состојат од снимање на објектите (патишта, канали, итн) поради кои се врши експропријацијата, и тоа од снимање на парцели кои се предмет на експропријација и од изработка на експропријациониот елаборат.

Снимањето е заради востановување на делови од површините на парцелите кои се експропреираат, во смисла на вршење на соодветна надокнада, како и заради воведување на промените во катастарскиот операт, базата на податоци.

Опсегот на геодетските работи во експропријацијата зависи од обликот и големините на објектите, те. од геометрискиот облик и површина на недвижноста која на сметка на тој објект се експропреира.

Геодетските работи ги делиме на снимање и изработка на експропријациониот елаборат:

СНИМАЊЕ. Во однос на востановување на експроприациониот појас, во кој ќе се ,привремено или трајно, експропреираат недвижностите, потребно е тоа подрачје детално да се сними. Имаме два случаја на снимање на експроприационото подрачје кои се разликуваат во постапката.

Првиот случај е кога објектот на експропријација претходно се исколчува, а потоа заедно со парцелите се снима на геодетска основа. Оваква постапка е вообичаена во случај на долги објекти, како што се сообраќајници, канали ита.

Вториот случај е кога подрачјето на експропријација се снима и после картирањето на снимените детали (парцели), објектот се вцртува према изведбениот проект за кој се врши експропријација.

Методата на снимање зависи од површината и обликот на експропријациониот зафат. Така да за сосем мало премерување на внатрешноста на една или две парцели може да се примени ортогонална метода, а за поголеми подрачја поларната метода на снимање. А во поново време се повеќе се применува фотограметријата.

Кај долги објекти појасот кој се снима изнесува 100-150 метри од двете страни на трасата. Оперативниот полигон се поставува така да на него можат да се снимат сите меѓи на парцелите кои се експропреираат.

За време на снимањето на лице место треба да се утврди и сопственикот, односно корисникот, за секоја снимена парцела. Податоците за сопственикот се внесуваат во деталната скица и тоа: презиме, татково име и името на корисникот, а потоа место на живеење и куќниот број. Ако постојат планови за подрачјето на експропријацијата пред снимањето треба да се направи копија од истите и во нив да се напишат имињата на сопствениците. Овие копии многу добро ќе послужат кај снимањето, бидејќи на нивна основа лесно ќе се востановат настанатите промени во обликот, културата и сопственикот на парцелата.

На основа од податокот земени од деталните скици,и катастарот треба да се изврши ускладување на податоците со фактичката состојба на теренот.

Скицата од премерот освен податоците од мерењата, треба да ги содржи: бројот на скицата, називот на катас. општина, број на катас. план, податоци за сопствениците и ознаки на културата, датата на премерот и потпис на личноста која го извршила премерот.

ИЗРАБОТКА НА ЕКСПРОПРИЈАЦИОНЕН ЕЛАБОРАТ

Во експроприационата постапка се менува постојната состојба, обликот и површината на парцелите, се создаваат нови парцели од деловите на старите итн. Таа нова состојба треба верно да се предочи како на деталните скици и плановите така и во останатиот елаборат. За таа цел новонастанатите парцели треба да се нумерираат и при тоа да се води сметка како тие настанале дали од една стара парцела или од делови на повеќе парцели. Во првиот случај новонастанатите парцели се нумерираат во вид на дробки, додека во вториот случај се нумерираат со цел број и тоа во продолжение на последниот број во таа катастарска општина.

За пресметување на парцелите кои делови се употребени за нови патишта, железнички пруги, канали, важат посебни прописи.

Кај секоја парцела чиј дел е употребен за нов објект, се пресметува посебно делот кој му останува на сопственикот, и посебно делот кој се користи за новиот објект.

Кога на овој начин ќе се пресметаат површините од сите парцели чии делови се одземаат за објект, се собираат сите парцели кои го прават објектот. Потоа се пресметува површината на објектот и тоа два пати. Разлика помеѓу аритметичката средина од двете пресметки на целиот објект и површината добиена со собирање на површините на парцелите од кој објектот е составен, се распределува со соодветниот предзнак на деловите од кој е објектот е составен, сразмерно со неговата површина. Дури сега се изедначуваат поединечните парцели, но со поправените површини од деловите на парцелите кои се одземаат за новиот објект. После тоа се врши рекапитулација во која се искажува конечната површина на објектот, која се дива со собирање на изедначените делови од кој е составен, како и конечните површини од деловите на парцели кои остануваат на сопственикот.

После пресметувањето и изедначувањето на површините на парцелите се составува *Список на експроприраното земјиште* во кој се содржани сите податоци кои се однесуваат на земјиштето, сопственикот, со броеви на парцелите на поседовните листови итн.

Во списокот се внесуваат и податоци за површината, класата и културата и на крајот товарите кои се однесуваат на самата парцела.

Составен дел на елаборатот е и *Пријавниот лист* кој служи за известување на судот за извршените промени. Содржи податоци за земјиштето, сопствениците пред и по експропријацијата.

Како дополна на елаборатот се и:

- Список на направените штети на посевиите, дрвата, зградите за време на ископување на објектот (трасата).
- Попис на зградите кои се рушат со податоци кои се потребни за нивна процена
- Податоци за земјиштето кое привремено се завзема.

ГЕОДЕТСКИ РАБОТИ ПРИ КОМАСАЦИЈА

Геодејски работи кои се вршат при комасација се:

- обележување на границата на комас. подрачје
- поставување и одредување на мрежа од постојани гео. точки
- детално снимање на населбата и постојаните објекти на комас. подрачје
- изработка на проекти од мрежи на земјоделски патишта
- теренско обележување на патни и каналски мрежи во тоа подрачје
- излагање на проектната мрежа од земјоделски патишта и разрешување на приговорите во однос на проектот
- изработување на план на помала населба
- изр. на планови и скици на детални комас. подрачја со пресметување на површините на комас. парцели
- ускладување на катастарската и земјишно-книжната состојба со фактичката состојба на теренот
- има удел во процената на земјиштето и резултатите од проценката се внесуваат во технички елаборат
- составува приказ на земјиштето во состојба пред комас. и врши нивно излагање и решавање на приговорите во однос на него
- составува нацрт на решение за комас. спрема заклучоците донесени на расправата

Геодејско-техничките работи при комасација се делат на две фази:

Прва- работи кои се однесуваат на припремни работи, утврдување на фактичката состојба, проценка на земјиштето, (и составување на искази за земјиштето ?????)

Втора- проект на новата состојба, геодејска основа, проект на патна мрежа, поправка на граници на комасационото подрачје, пресметување на површини, објекти и вредности на новата состојба, распределба на комасациона маса, пресметување елементи за обележување на новата состојба и пренесување на новата состојба на терен.

ПРИПРЕМНИ РАБОТИ

Во тек на комасацијата на земјиштето се врши повеќе технички правни и др. работи во чие извршување учествуваат повеќе органи и организации.

Врз основа за спроведување на комасацијата која можат да ја побараат земјоделски задруги, месни заедници кои користат земјиште во друштвена сопственост или повеќе сопственици на земјиште опфатени со комасацијата, собранието на општината формира комисија за комасација. Таа утврдува дали се исполнети правните и законските основи за спроведување на комасацијата и изработува предлог за донесување на решение за нејзино спроведување. По правосилноста на решението за спроведување на комасацијата, комисијата пред да се спроведе самата комасација, спроведува:

- припремни геодетски работи
- снимање на постоечки објекти
- процена на објектите и долгогодишните посеви.
- собирање на податоци за утврдување на фактичката состојба

УТВРДУВАЊЕ НА ФАКТИЧКАТА СОСТОЈБА

Ако фактичката состојба која на теренот не е спорна во поглед на право на сопственост и други стварни права на земјиштето, не се сложува со состојбата на земјишната книга, земјиштето ќе се уклучи во комасацијата според фактичката состојба.

За утврдување на фактичката состојба се користи:

- поседовни листови
- пописни листови
- список на парцели и објекти
- азбучен преглед на сопствениците
- геодетски работи на кои се спроведени промените

ПРОЦЕНА НА ЗЕМЈИШТЕТО

При постапка на комасацијата процената на земјиштето има примарно значење. Земјиштата во комасационото подрачје се разликуваат по својата положба, состав, плодност, култура од што зависи неговата вредност.

Задача при проценка на земјиштето е да за секоја парцела која влегува во комас. подрачје се одреди неговата релативна вредност. Начинот на утврдување на вредноста земјиштето се врши со ориентација и детална проценка. Ориентационата проценка се востановува со број на процентуални делови и нивен меѓусебен однос. Основни фактори спрема кои се врши класирање на земјиштето се: бонитет, природни и економски фактори за земјоделско производство.

Пред почетокот на ориентационата проценка се врши собирање податоци за теренот, климата, можноста за одгледување и принос на поедини посеви. После собирањето на податоците се врши рекогносцирање со цел да се одбери место на педолошки профили кои ги карактеризираат поедини видови на земјиште.

Во зависност од комасационото подрачје и конфигурацијата на теренот се бира методата на снимање на теренот. За да се пресметаат површините на парцелите, границите се картираат на плановите кои се користени во постапка за утврдување на фактичката состојба.

ПРОЕКТ НА ПАТНА МРЕЖА

Еден од основните фактори за постигнување на целта на комасацијата е формирање на функционална патна и каналска мрежа. Изработката на овој проект е врз основа на каналската мрежа, карактеристичниот рељеф, собираните податоци за оптимална големина на парцелите, начин на обработка на земјиштето за негово максимално искористување.

При проектирање на патната мрежа на комасационото подрачје треба да се има увид на:

-патиштата кои се поставуваат така да формираат најповолен геометриски облик, табли

-патната мрежа која треба да се прилагодува на постоечките патишта

-новата патна мрежа која треба да обезбедува директен пристап до секоја парцела

Доколку во постапката на комасација се изведуваат хидротехнички мелиоризации, одводнување и наводнување истовремено треба да се работи и на проектирање и на патните и на каналските мрежи.

За да се проектира што пофункционална патна мрежа треба да се води сметка за споменатите потреби, и тој проект да се изложи на јавен увид за да корисниците на комасација како добри познавачи на локалните прилики дадат корисни информации за патната мрежа.

ПРОЕКТ НА НОВА СОСТОЈБА

Кога комисијата за комасација ќе го усвои проектот на патната мрежа се врши детална разработка на патната и каналската мрежа во поглед на пресметување на координати на темињата на таблите, патиштата и каналите.

На новите планови се картира границата на катастарската општина градежниот реон, комасационото подрачје, новата патна и каналска мрежа, и стални објекти и култури.

На новите планови се врши картирање или пренесување на граници помеѓу земјиштето со различни класи.

ПРЕСМЕТУВАЊЕ НА ВРЕДНОСТИТЕ ОД НОВАТА СОСТОЈБА

Пресметувањето на вредностите на парцелите од новата состојба е по пресметување на површината на таблите и објектите на новата состојба која се врши за секоја катастарска општина од координати на граничните точки. Контролата на извршените пресметки се врши преку вкупната површина на комасационата површина, која пак се добива со пресметка на крајните листови кои го образуваат комасационото подрачје. Пресметката на крајните листови од комасационото подрачје се врши исто преку координатите на граничните точки, со пресек на граничните линии со рабовите на листовите и темињата на листовите. За секоја табла на комасационото подрачје се пресметува површина на парцелите и се множат со соодветен коефициент и се добива вредноста на таблата во новата состојба.

ОБЕЛЕЖУВАЊЕ НА НОВАТА СОСТОЈБА

Пресметувањето на елементите за обележување на новите парцели на теренот, му претходи трансформација на координатите од граничните точки на таблите во локален правоаголен координатен систем каде што едната оската е во правец на прцелацијата а координатниот почеток е една точка од темето на таблата. Врз основа на површина на ламелата (квадрат, правоаголник, трапез и триаголник) и поделените парцели се пресметуваат елементите за обележување на парцели: Ширина, висина и фронтони. Користејќи ги овие податоци на скицата детално се опишуваат потребните податоци за обележување на новите парцели на теренот. Според овие податоци на скицата детално се опишуваат и исцртуваат и останатите податоци кои се собирани со премерот на земјиштето: индикации, култура, постојани објекти, топографски знаци, гранични линии на катастарските општини, комасационо подрачје и др.

ПРЕНОС НА НОВАТА СОСТОЈБА НА ТЕРЕНОТ

Пред изработка на проектот на патна и каналска мрежа на подрачјето каде се изведуваат комасационите работи се врши увид на состојбата на геодетската основа (тригонометриска, полигонска и нивелманска мрежа). Врз основа на состојбата на постоечката геодетска мрежа се усвојува, за обележување на новата состојба на постоечката геодетска основа или се предвидува изработка на нова полигонска мрежа. Проектот на полигонската мрежа се изработува по правило, после усвојувањето на патната и каналската мрежа, со тоа да влаковите одат долж новопроектираните патишта и канали.

ЗАВРШНИ ГЕОДЕТСКИ РАБОТИ

После воведувањето на учесниците во комасацијата се врши катастарско класирање и бонитирање на земјиштето и излагање на јавен увид на податоците према прописите за премерот и катастар на земјиштето се врши обработка на новите планови, изработка на список на површини на парели, изработка на нов катастарски операт, дополнување на записник за разграничување на катас. општина и изработка на прегледен план во размер 1 : 5000 или 1 : 10 000. На крај се изработува елаборат за геодетско техничките работи во постапка на комасација, а тоа се:

- прегледен план на стара ситуација
- прегледен план на проценка
- записник за ориентациона проценка на земјиштето
- книга за комасационата маса
- исказ за земјиштето
- сумарен исказ на земјиштето
- список на променети искази
- пресметување и список на координати за граничните точки за патната и каналската мрежа
- пресметување на елементи за обележување на патни и каналски мрежи
- пресметување на површина на парцели од доделени вредности (апроксимација)
- трансформација на таблите
- аналитичко пресметување на новите парцели (ширина , висина и фронтони)