

1618 София,  
ул. "Цар Борис" 215  
тел.: (+359 2) 855 87 52



КАМАРА НА  
ИНЖЕНЕРИТЕ ПО  
ГЕОДЕЗИЯ

---

[www.kig-bg.org](http://www.kig-bg.org)

---

## Създаване на кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР)

1. Съдържание на КККР
2. Технология и методи за създаване на КККР
3. Оцифряване на кадастрални и регулационни планове
4. Организация на анкетирането на собствениците
5. Установяване и решаване на контактната зона
6. Оформление на материалите

# 1. Съдържание на КККР

/чл.23-31а ЗКИР и чл.5-17 в Наредба №РД-02-20-5 от 15.12.2016г. За ССП на КККР/

- Поземлен имот;
- Сграда, съоръжение на техн.инфраструктура със СО;
- Самостоятелен обект в сграда/съоръжение на техн.инфраструктура

Основни кадастрални данни /чл.27 ЗКИР/

- За ПИ: идентификатор, граници, площ, трайно предназначение, начин на трайно ползване, адрес
- За сграда и съоръжение от техн.инфраструктура със СО: идентификатор, граница/очертание, застроена площ, брой етажи, предназначение, адрес
- За СОС: идентификатор, етаж, очертание, брой нива, площ по документ, предназначение, адрес
- Държавни граници, граници на АТЕ, землищни граници и граници с еднакво трайно предназначение

## 2. Технология и методи за създаване на КККР

### Производството по създаване на КККР:

Производството по създаване на КККР започва със заповед на ИД на АГКК.

За землище: заповед на ИД на АГКК /по чл.35 ЗКИР/

За отделен имот / група имоти: заповед на началника на СГКК /чл.35а ЗКИР/

Заповедта на ИД на АГКК се публикува в ДВ и два всекидневника.

- Общинската администрация предава в цифров и графичен вид: действащи КП, ПНИ, ПУП, регистри към тях и преписки за изменения, данни за адресите, данни от местни данъци и такси;

- МЗХ предава: карта и регистър на възстановените по реда на ЗСЗЗ и ППЗСПЗ собственост и копия от плановете и документите към тях за имоти извън УТ. *За всички неУТ има одобрени КККР;*

- министерства, ведомства, НК «ЖИ», АПИ, областни и общински администрации предават: копия от карти и плановете и документацията за стопанисваните от тях имоти

Съответната СГКК и изпълнителя организират кампанията по разгласяване и правата и задълженията на участниците в процеса.

КККР се изработва в цифров, графичен и писмен вид и се поддържа в цифров вид Чл.30 от Наредба РД-02-20-5/2016 г.

### Правоспособното лице:

- Участва в разяснителната кампания, изработва проект за РГО, съгласува го със съответната СГКК, създава РГО /измервания, обработка/, изработва проект за кадастралните райони, извършва геодезически измервания, систематизира предоставените му по чл.38, ал.1, т.3 ЗКИР документи и издава удостоверителен документ, преобразува в цифров вид предоставените му материали, извършва оглед и измервания на самостоятелните обекти, обединява преобразуваните цифрови данни в обхвата на изработваната карта, изработва карта на контактната зона, изработва измененията, предоставени след откриване на производството на КККР, изработва проекти при констатирани застъпвания в контактната зона

КККР се създава чрез обединяване на данни от:

- КП на УТ
- ~~Планове и карти одобрени по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ~~  
/създадени КККР за територията на страната/
- Геодезически измервания
- Регулационни планове
- Карти и планове предоставени от ведомства, администрации и юридически лица

КККР на УТ, за която няма изработени КП, се създава с геодезически измервания.

КККР на УТ, която се създава въз основа на съществуващи планове се извършват геодезически измервания само на променените и новите кадастрални обекти.

Новата КК е съвместява с одобрените КККР, с които граничи.

Материализирана, но неозначена граница на ПИ се заснема по бележите на нейната принадлежност. Масивната ограда между съседни имоти се заснема по оста и по външната за ПИ страна, когато е към улица.

Спорна граница се заснема според съществуващото на място положение и се означава с условния знак за спорна граница, но след представяне на документ от съда.

Чупки се заснемат, ако са по-големи от 10 см.

Не се заснемат сгради:

- -в строеж
- -временни сгради за извършване на строителството
- -паянтови, без масивни основи с  $H < 2\text{м}$  или с площ  $< 3\text{кв.м}$

Подземните сгради и съоръжения от техническата инфраструктура със СО се заснемат с видимата надземна част и/или чрез заснемане на вътрешните им точки по екзекутиви.

Данните за собствеността /КР или семантичната част/ при изработване на КККР се набира от кадастралните регистри на плановете, предоставените документи за собственост, регистри от данъчните служби, национала база „Население“, СВ. В КР не се посочват данни, ако те не са установени по предходния ред. Дублираната собственост се записва на всички лица по представените документи.

Установяване на границите, които са предмет на кадастъра:

- Държавни, административни, землищни и на територии с еднакво трайно предназначение по съответните закони и нормативи.
- Границите на ПИ в УТ: означени на място; съществуващи материализирани граници; плановете и карти; РП при приложена дворищна регулация

- Граници и очертания на сгради: по планове и карти; заснемане на съществуващото състояние.

- СОС: по строителни книжа и чрез описание на място.

Констатираните несъответствия в границите при обединяване на данните в КК се нанасят материализираните на място в съответствие с документа за собственост. Нематериализираните – съобразно кад.план и/или границите на приложения РП.

Изработените КККР се приемат от СГКК до 30 дни след представяне на материалите.

Приетата КККР се обявява в ДВ и се дава възможност за възражения в 30 дневен срок. Писмените възражения могат да се правят само по отношение на несъответствие с планове и карти ползвани при създаване на КККР. Възраженията се разглеждат от комисия, в състава на която се включват заинтересувани ведомства и се произнася с мотивирани решения в 30-дневен срок. Измененията по основателните възражения се отстраняват от изпълнителя на КККР в срок до 45 дни.

Приетите КККР се одобряват със заповед на ИД на АГКК, публикува се в ДВ и не подлежи на обжалване. От АГКК се уведомяват МП, МЗХГ и кмета за одобряване на КККР.

### 3. Оцифряване на кадастрални и регулационни планове

---

Актуалност и точност на кадастралните планове се проверява по възлагане от АГКК на правоспособно лице. Изразява се чрез съотношение на брой на актуалните граници на ПИ и сгради от плана към общия брой съществуващи на терена граници на ПИ и сгради. Проверява се 25% от територията на равномерно разпределени на плана имоти. Неактуалните и нови граници и сгради се маркират в червено върху копие от плана. Нематериализираните граници се приемат за актуални.

За оценката се изготвя доклад, в който се описват проверената територия и към него се прилага копие от кадастралния план с отразената проверка.

При съотношение на актуалните към съществуващите граници по-малко от 0,6 кадастралния план не отговаря на изискванията за създаване на КК. При съотношение по-голямо от 0,6 кадастралния план отговаря на изискванията за създаване на КК.

Чрез статистически анализ на координатните разлики на точки и разлики на дължини /приложение №6 от Наредбата/ се проверява точността на кадастралния план.

Координатните точки се определят от съществуващи в/у плана трайни граници на ПИ и сгради чрез геодезически измервания и изчисления на координатите на същите точки в плана.

Дължините се измерват на място и от плана също на трайно материализирани граници. Измерват се на място подробни точки от граници и сгради, видими от улиците и равномерно разпределени. Измерванията се извършват на територия не по-малка от 10% от площта на кадастралния план.

Когато не съществува РГО или не отговаря на изискванията за точност се създава нова РГО. Координатната система на плана се трансформира в координатната система на КК. Съответната СГКК приема с протокол материалите и данните и в него отбелязва дали КП ще се използва или не за изработване на КК.

Отговарящите на изискванията планове се преобразуват в цифров вид /приложение №9 от Наредбата/ и върху копие от РП си отбелязват всички УПИ с приложена регулация и промените. РП се преобразува в цифров вид по реда на приложение №9 от Наредбата.



## 4. Организация на анкетирването на собствениците

СГКК заедно с правоспособното лице организира кампанията за разясняване на целите, задачите и значението на кадастъра, правата и задълженията на участниците в процеса на изработване на КККР.

Задължение на собствениците да означат границите си, но от практиката се разбра, че това се получава за единични случаи. На подходящи места и на места с публичен достъп се информират собствениците за процеса, както и срокът за предоставяне на документите за собственост. Главна роля в този процес имат кметовете на населеното място, особено на малките населени места.

Предоставянето на документите за собственост е възможно да става по няколко начина: напр. физически в кметството, сканирани на имейл, по пощата и др. Задължение за означаване на границите е на собствениците на имотите, а когато не са материализирани на място или се различават от съществуващите на място се съставя протокол подписан от собственика и правоспособното лице.

## 5. Установяване и решаване на контактната зона

Определението за контактна зона е дадено в т.8 на §1 от ДР на Наредба №РД-02-20-5/2016 г. и това е част от картата, в която при обединяване на данни от различните източници по чл.41, ал.1 ЗКИР се констатира явна фактическа грешка /ЯФГ/.

Определението за ЯФГ съгласно т.9 на §1 от ЗКИР е несъответствието в граници между УТ и неУТ и несъответствие между съществуващите на терена трайни топографски обекти в неУТ получени от измервания и граници по планове по ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ, когато разликите са по-големи от допустимите по Наредба №РД-02-20-5/2016 г.

В обхвата на решаване на контактна зона се включват всички засегнати поземлени имоти след съвместяване на данните от различните планове. Границите на ПИ в обхвата на изменението се определят след анализ на данните от измерванията и от КВС и КК. В цифров и графичен вид се изработва списък на засегнатите имоти, извлечение от КР с данни за имотите, разликите в площите им и засегнатата площ, за която се дължи обезщетение от 10б, ал.1 ЗСПЗЗ. Правоспособното лице прави предложение за отстраняване на контактната зона, което се разглежда и приема от комисията приемаща КККР.

## 6. Оформление на материалите

/Наредба № 19 от 28 декември 2001 г. за контрол и приемане на КККР/

### Материали и данни, представяни от изпълнителя, при изработване на КККР

#### 1. Обяснителна записка, която съдържа:

- Обща характеристика - наименование на обекта с кратко географско и топографско описание, обща площ в ха, застроена площ, площи на земеделските земи и гори, гъстота на застрояване в урбанизираните територии, преобладаващ вид на сградите, благоустроеност, вид на уличните настилки, природни забележителности и др.

- Хидрография, релеф и климатична характеристика - водни течения, водни площи, характер на релефа с наклони в различните райони и др.

- Общи сведения за използваните планове и карти – КП, РП, ПУП, планове и карти на възстановената собственост по реда на ЗСПЗЗ и ЗВСГЗГФ.

-Мащаб и координатна система, в която е изработена кадастралната карта.

-Методи и технология на изработване на кадастралната карта.

-Оценка на точността на КК.

-Изпълнител, състав на работния екип, година и месец на измерването и други характерни особености.

#### 2. Резултати от полските измервания.

#### 3. Резултати от изчисляването на координатите на подробните точки.

#### 4. Кадастрален регистър на недвижимите имоти

5. Кадастрална карта в цифров вид.
6. Кадастрална карта в графичен вид - по образец, одобрен от ИД на АГКК.
7. Схеми на СОС в цифров и графичен вид по образец, одобрен от ИД на АГКК.
8. Протокол за означените граници.
9. Данни от дигитализирането и векторизирането на съществуващите кадастрални планове.
10. Оригиналните филми от аерофотозаснемането и контактните копия.
11. Дешифровъчни фотосхеми.
12. Резултати от измерванията и обработката на аеротриангулацията.
13. Карнети за инструментално дешифриране.

Всички данни и материали се представят в цифров, текстов, графичен и фотографски вид в съответствие с изискванията на Наредба №РД-02-20-5/2016 г.