(cc) BY

Титов Борис Андреевич
студент
ФГБОУ ВПО «Поволжский государственный
технологический университет»
г. Йошкар-Ола, Республика Марий Эл

МОНИТОРИНГ МЕСТНОСТИ ДЛЯ ВЫЯВЛЕНИЯ КАДАСТРОВЫХ ОШИБОК И НАРУШЕНИЕ НОРМ ЗАСТРОЙКИ

Аннотация*: автор отмечает наличие кадастровых ошибок в зарегистрированных земельных участках. В данной статье исследователем рассматриваются методы мониторинга местности и его значения на примере кадастрового квартала.*

Ключевые слова*: кадастровые ошибки, мониторинг, нормы застройки.*

Много зарегистрированных земельных участков имеют кадастровую ошибку, зачастую не верность сведений о границах, а также нарушены строительные нормы застройки, например, не соблюдена охранная норма газопровода или линии электросети. Задача мониторинга выявить данные не соответствия, чтобы в дальнейшем исправить.

Мониторинг проводится с помощью программы Panorama. В данной программе создаётся карта и подгружаются данные взятые из кадастровой палаты кадастровый план территории и ортофотопланы. Имея эти данные можно с легкостью найти кадастровые ошибки и нарушения норм застройки.

Программа панорама – это геоинформационная система, имеющая возможность для создания и редактирования электронных карт, выполнения различных измерений и расчетов, построения 3D моделей и подготовки сведений графических документов в электронном и печатном виде.

КПТ (кадастровый план территории) – это план кадастрового квартала, содержащий в семе информацию о графических и семантических данных обо всех участках, находящихся в границах кадастрового квартала.

Ортофотоплан – это фотографический план местности на точной геодезической основе, полученный путем аэрофотосъемки с дальнейшим преобразованием снимков на основе эффективного метода их дифференциального ортофототрансформирования.

Рис. 1. Пример отображения программа Panorama

На снимке отображены ортофотопланы РМЭ, Медведевского района села Шойбулак. На данный снимок накладывается XML файл с данными кадастрового квартала. На карте будут отображаться земельные участки только межеванные, а именно те у которых границы состоят на кадастровом учете, в нашем случае участки будут иметь черные границы. Далее при помощи функции редактор карты, можно сделать полную обрисовку местности.

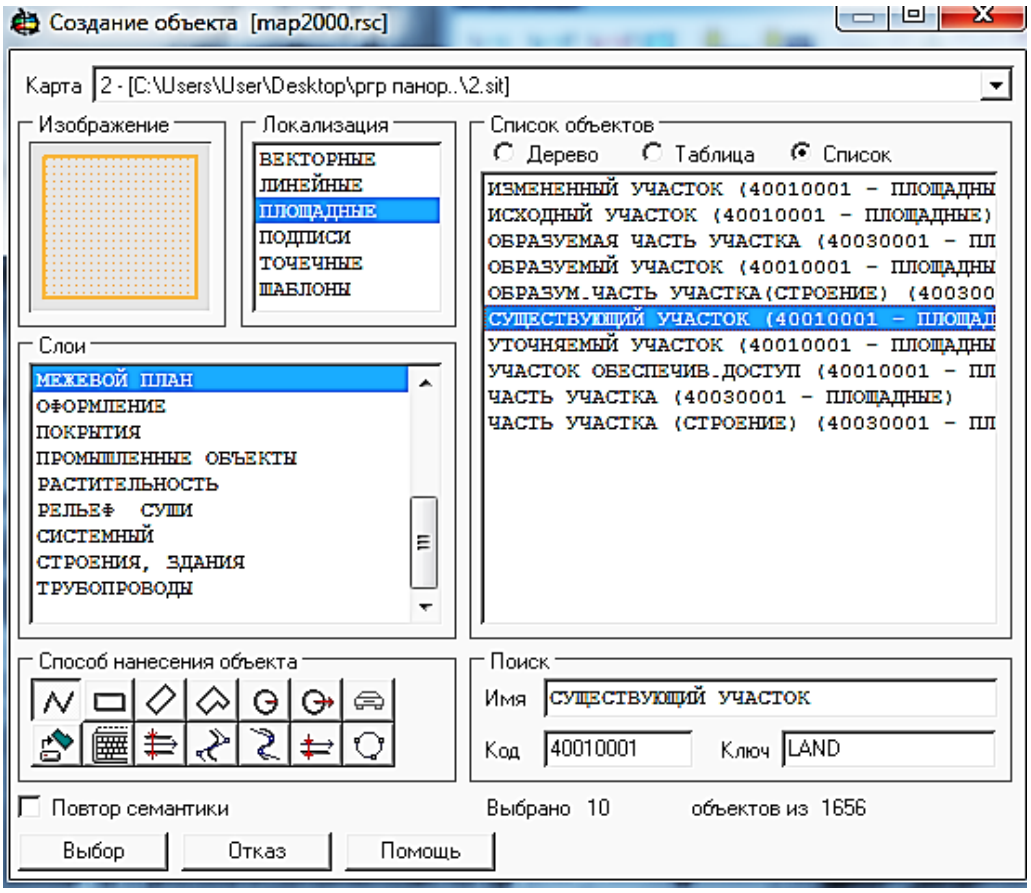

Рис. 2. Функция для обрисовки местности

Для выявления кадастровой ошибки нужно обрисовать все земельные участки, находящиеся в кадастровом квартале. Для обрисовки выбран объект «существующий участок».

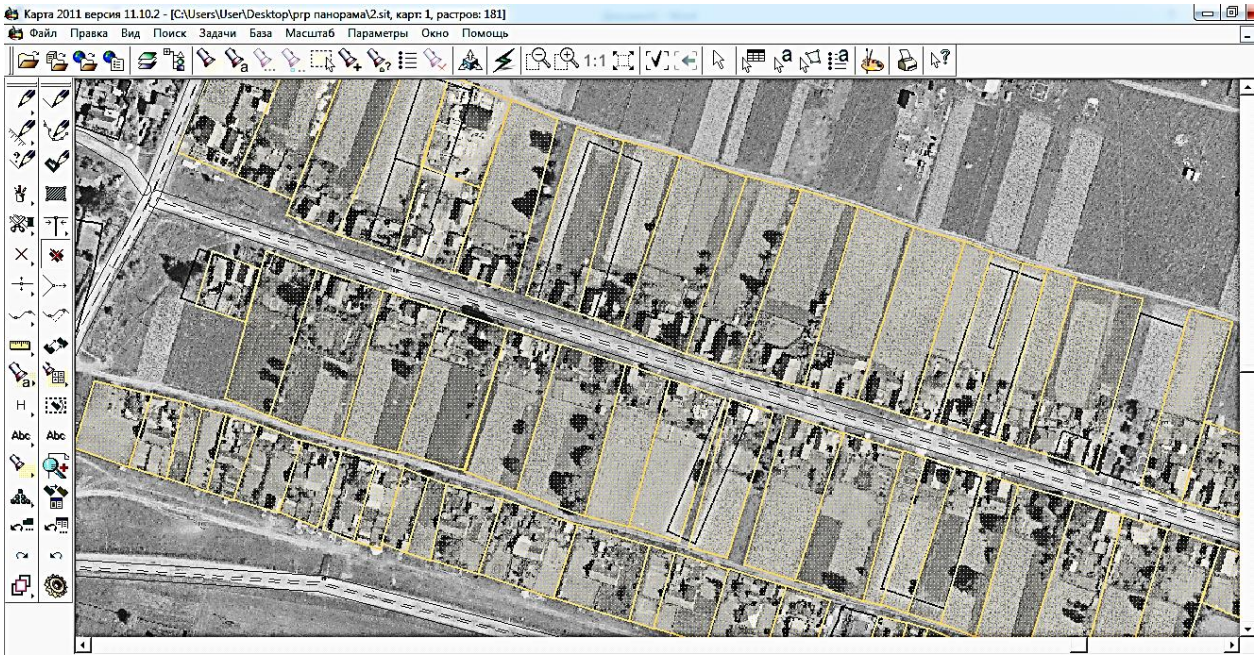

Рис. 3. Карта с ортофотопланом, КПТ и обрисованными земельными участками

На основе полученных данных проводится мониторинг данной местности. А именно сравниваются земельные участки, выделенные черным и оранжевым цветом. Ищутся не соответствия. У ортофотопланов и КПТ существует погрешность привязки к координатам местности, но она не столь велика, около 1м, поэтому можно утверждать, что участки находятся не на своих границах, можно только те, которые сильно съехали с границ оранжевых.

Рис. 4. Пример кадастровой ошибки

На рисунке 4 участок подвинут в бок, тут явно имеются ошибки в кадастровых сведениях. Если сосед слева захочет промежевать свой участок, то у него это не получиться, пока данный не будет приведен в норму

Рис. 5. Пример кадастровой ошибки

На рисунке 5 исходный участок сдвинут в лево на 10 метров от реальных своих границ, погрешность привязок ортофотоплана и КПТ на много меньше, поэтому можно утверждать, что и этот участок с кадастровой ошибкой.

Для поиска ошибок норм застройки применятся такой же метод. Для примера возьмем нарушение связанно с застройкой строений на участке. По нормам положение дома на участке: от границы земли с уличной стороны до дома должно быть расстояние 5 метров или больше. От участков соседей или границ проезда до дома должно быть 3 метра или больше. От хозяйственных построек до границ участка должно быть 5 метров или больше.

Рис. 6. Пример участка с нарушением застройки

По рисунке заметно что строение находящиеся в верхнем правом углу находиться слишком близко к соседнему участку. При помощи программа Panorama можно померить расстояние от дома до участка. У нас получилось всего 2.5 метра, что является в 2 раза меньше нормы.

Все подобные нарушения должны быть выявлены и исправлены. При помощи данного метода можно найти множество ошибок и сообщить в определенные инстанции для разрешения проблемы. Данная проблема очень актуальна, потому что мониторинг ошибок методом выезда на местность занимает много времени и не выгодно с экономической стороны. Так же к многим участкам нет доступа, а при помощи ортофотопланов вся необходимая информация о использование участка известна.

Список литературы

1. Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline

2. Сайт «Охрана труда» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.tehbez.ru/

3. Сайт «Кадастровый инженер» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://cadastral-engineer.ru/ispravlenie-kadastrovoj-oshibki/

4. Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ (ред. от 27.12.2009) «О государственном кадастре недвижимости» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_95309