



# A kataszteri térképek minőségi állapota\*

Simon Sándor igazgató

Nemzeti Kataszteri Program Nonprofit Kft.

A cikk áttekintést ad a digitális kataszteri térképek elkészítésének folyamatáról, ezek jelenlegi állapotáról, az NKP megvalósítása során készített szakértői tanulmányok, a földhivatalok által folyamatosan változásvezetett térképek és a felhasználók által jelzett észrevételek/vélemények alapján. Javaslatokat ad az állományok minőségi állapotának javítására, felveti az ezekhez szükséges végrehajtás sürgős megkezdését.

## Visszatekintés

A Nemzeti Kataszteri Program megvalósításának alapvető nemzeti érdeke: „Az NKP megvalósítása lehetővé teszi, hogy az ingatlan-nyilvántartás és a hozzá kapcsolódóan előállított digitális földmérési alaptérképek egységes adatbázis-rendszere létrejöjjön, növelvén a tulajdonosi jogbiztonságot. A korszerűsített és aktualizált nyilvántartásra alapozva megteremthető a földhittel jelzőlog intézményének működőképessége.”

1997–2001 között 68 db szerződést kötöttünk, a vonatkozó szabvány és DAT szabályzatok szerinti elkészítésre, az így elkészült digitális földmérési alaptérképek (DAT adatbázisok) állami átvétele megtörtént.

A 2001. év végével a programban irányváltás történt. Első lépésben el kellett indítani – kísérleti jelleggel – a külterületi analóg alaptérképek vektoros digitális állománnyá történő átalakítását. Ennek eredményeként a 2005. év végére a külterületi digitális térképállomány (KÜVET) elkészült az ország egész területére. Ezt követően a 2003. júniusi kormányhatározat alapján, 2004. első negyedében elindult a belterületek vektoros digitális állománnyá történő átalakítása is (BEVET), ami a 2007. év végi határidőre elkészült. Ezzel az ország számítógépen kezelhető digitális alaptérképi állománya az állami átvételt követően a felhasználók rendelkezésére áll, EOY rendszerben és *elvíleg* azonos rétegszerkezetben.

\* Az MFTTT és az MFGVE közös konferenciáján (2009. december 7., Székesfehérvár) elhangzott előadás szerkesztett változata.

A KÜVET elkészítése során a földhivatalok az állomány-rendezéseket, a vállalkozók az ún. „féhér foltok” digitalizálását végezték.

A Belterületek és a zártkertek vektoros digitális átalakítása során a földhivatalok az adat-szolgáltatást és a szkennelést végezték, a digitális vektoros alaptérképek elkészítése a vállalkozói kör feladata volt.

Megyéenként került sor a Társaságunk által kiírt közbeszerzési eljárás lefolytatására. Az ajánlatkérési dokumentáció minden esetben az előzőleg elkészített „Szakértői tanulmány” alapján készült.

Ezen alapidokumentum a megye aktuális/valós térképi állapotát – vetületi, méretarány, készítés éve, technológiája, hordozó anyag, mennyiségi és fizikai állapota – a megbízott szakértő és az adott megye földhivatali szakemberi együttesen megvizsgálták, és a jellemzőket településenként, fekvésenként elkülönítve állították össze.

Az elkészült szakértői tanulmányban foglaltakat a Szakértői Bizottság (tagjai: Főosztály, FÖMI, Földhivatal, NKP Kht. delegáltjai) véleményezte, illetve véglegesítette.

## A kataszteri térképek minőségi állapota

### 1. A szakértői tanulmányok alapján

A Szakértői tanulmányokban összegezett részletes adatok alapján, a szakértői bizottsági üléseken, az adott megye pillanatnyi térképi állapotát legjobban ismerő megyei földhivatali szakemberek/vezetők kijelölték azokat a településeket, ahol a térképek állapota nem digitális átalakítást, hanem újfelmérést tennének indokolttá. A Szakértői Bizottság elfogadta ezt a javaslatot azzal, hogy ha a rendelkezésre álló források erre lehetőséget adnak, akkor ez jelentősen javítaná a programban megvalósítandó digitális földmérési alaptérképek minőségét.

Ennek alapján az első körben indított megyék ajánlati kiírásában szereplő településeket újfelméréssel terveztük.

Természetesen ebben a fázisban még nem volt ismert ezek költségvonzata, ennek nagyságrendjével a közbeszerzési eljárás ajánlattevői dokumentációiban szembesültünk. Az ajánlatok már ekkor mutatták, hogy nagy valószínűséggel a további megyéknél a források nem teszik lehetővé a földhivatalok által várhatóan javasolt újfelmérések teljes körű megvalósítását. A rendelkezésre álló forrásból viszont az egész ország érintett területeire a 2007. év végére a vektoros digitális alaptérképeket el kell készíteni, tehát a forrásokat ennek maradéktalan megvalósítását biztosító módon kell felhasználni.

A szakmai és műszaki belsők azért csak felszínen tartotta azt a gondolatot, hogy legalább a vetület nélküli térképeket ki kellene váltani, azaz ezeket a területeket fel kell mérni, és ilyen módon kerüljenek be az ország digitális alaptérképi állományába. Áttekintve ezek mennyiségét, a számítások azt mutatták, hogy a program keretében ez megvalósítható. A további kiírásokban ennek megfelelően szerepeltettük ezeket a településeket.

A további szakértői tanulmányok megvitatásakor a megyei földhivatalok részéről szintén felvetődtek az újfelmérésre javasolt települések/területek, de az előbb vázoltak miatt ezeket jelentősen szűkíteni kellett. Ez azt jelentette, hogy az NKP Kht. az erre felhasználható keretösszeget a megyék paramétereit figyelembe véve, megyénként meghatározta, csak akkora területet lehetett ebbe a körbe bevonni, amennyire a keretösszeg lehetőséget adott. Ezek igen csekély mértéket jelentettek a javasolt mennyiségekhez képest.

Nyilvánvaló, hogy azok az újfelmérésre javasolt települések, amelyek a Nemzeti Kataszteri Programban eddig nem kerülhettek újfelmérésre vagy felújításra, minőségük nem kielégítő.

## 2. Társaságunk nagytömegű adatszolgáltatása alapján

Mint ismeretes, társaságunk a megyei földhivatalokkal, a Fővárosi Földhivatallal és a FÖMI-vel megkötött Megállapodás alapján végzi kizárólagosan az egy fekvésnyi vagy azt meghaladó területek digitális alaptérképeinek szolgáltatását/értékesítését, az értékesítési díj 70–30%-os díjmegosztásával, amiből a 70% a Társaságunk részesedése, ebből történik a felvett hitel törlesztése. A földhivatali díjhányad az általuk végzett változásvezetés forrását szolgálja.

Az adatszolgáltatás során az adott terület hiteles digitális alaptérképi állományát megkérjük az érin-

tett megyei földhivaltól, és ezekből összeállítjuk a felhasználó által megrendelt terület egységes szerkezetű digitális térképi állományát. A felhasználók majd mindegyike kéri a digitális állomány DXF formátumba konvertált állományát is.

## 3. A földhivaltól kapott alaptérképek minőségi állapota

A kapott állományokat természetesen úgy fogadjuk és kezeljük, hogy ezek a földhivatalok által használt hiteles és változásvezetett aktuális állományok, ebből fakadóan a kapott állományban semminemű változtatást nem teszünk – nem is tehetünk –, hiszen abban az esetben már nem a hiteles alaptérképi adatokat adnánk. Az alaptérkép tartalmi teljességét a földhivatalok biztosítják, de egy észrevételt szeretnék tenni: a földhivataloktól átvett állományban a még nem jogerős térképi tartalom lehetőleg ne jelenjen meg.

Az adatszerkezetekről említést kell tenni, mert ezen a téren igencsak színes a paletta és nem kevés nehézséget okoz a nagytömegű adatszolgáltatás során.

Munkatársaim a kapott adatállományok feldolgozása során szerzett tapasztalatait/észrevételeit összegezve az a vélemény fogalmazható meg, hogy a jogszabályokban és utasításokban meglévő egységesítési törekvések teljes körűen még nem valósultak meg, egyes helyeken egyéni mérlegelés alapján (jóhiszeműen!) úgymond felülírták a jogszabályokat. Erre példaként szolgáljon az, hogy az állami alapadatokat kezelő rétegek száma országosan az ITR-es térképkezelések idején 35 helyett az 1500-at is meghaladták, nincs egységes kódolás, a megírások/megnevezések egységes alkalmazásának hiánya ugyancsak jelentős problémát okoz.

Vélelmezhető, hogy a DAT-os állományok esetén előforduló hibák a hibás betöltésből, vagy a változásvezetés során előforduló szoftver és személyi hibákból keletkeztek. Ilyen lehet például a több azonosító az objektumokban, azonos helyrajzi szám több földrészletben, nem értelmezhető karakterek, vagy vélhetően hibás betöltésből eredően a közterület és kivett területek megírása a DAT állományokban nem szerepel. A DAT-R bevezetésével ezek a hibák – reményeink szerint – kiküszöbölhetők.

A digitális adatok használata és kezelése elengedhetlenné teszi a rendkívül szigorú egységességet, az egységesség követelményének biztosítása és betartatása az arra jogosult szervezet

elengedhetetlen feladata. Különösen jelentős ez azért is, mert a digitális alaptérképek felhasználása lényegesen bővül, nem csak az ingatlan-nyilvántartás céljait szolgálják.

#### 4. A társaságunkkal szerződött felhasználók észrevételei

Társaságunk az eddigiek során összesen 387 db értékesítési/adatfelhasználási szerződést kötött. Ennyi nagytömegű adatot felhasználó esetleges visszajelzése is fontos a szakterület számára, mit és hol kell tenni az állományok minőségének javítása érdekében.

A felhasználók az állományokat legnagyobb részt nyilvántartási, térinformatikai célra és rendezési terv készítési feladatokhoz használják, de jelentős az áramszolgáltatók részéről a vezetékjogi bejegyzésekhez szükséges digitális alaptérképi igény. Ez utóbbi a mai napi konferencia kiemelt témaköre, ami a további előadásokban részletes elemzésre kerül a feladatot ellátó érintettek részéről.

A felhasználók részéről kezdetben több, majd egyre kevesebb kifogás érkezett társaságunkhoz.

A legtöbb észrevétel korábban arra vonatkozott, hogy több helyen nem zártak a poligonok, nem naprakész a térképi tartalom, hiány vagy zavar van a feliratokban, fekvéshatárok és településhatárok hiányoznak stb. Az észrevételeket minden esetben továbbítottuk az illetékes megyei földhivatal részére, kérve a jelzett hibák, hiányosságok javítását. Ezek a javítások szinte kivétel nélkül megtörténtek, a fekvés- és településhatárok problémája azonban még ma is napirenden van.

A más vonatkozású felhasználói észrevételek azt jelezték, hogy a digitálisan átalakított térképi állomány sem aktualitását, sem pontosságát, sem térkép-terepazonos egyezőségét illetően nem biztosítja részükre a kívánt alapot, tehát ezeknek a térképeknek a felújítása elengedhetetlen. Volt olyan felhasználó – ugyan csak egy településrészre vonatkozóan –, aki a fontosság és sürgősség okán saját költségére elvégeztette az adott település újfelmérését.

#### 5. Összegzés a kataszteri térképek minőségi állapotáról

##### *Térképi tartalom*

Nyilvánvaló és minden felhasználónak tudatában kell lennie, hogy a vektoros digitális térképek

*csupán digitális másolatai* a grafikus térképeknek, tehát továbbra is terheltek mindazon – az eredeti vetületi rendszerből, méretarányból, készítési technológiából és elhasználódásból adódó, nevezzük leegyszerűsítve – hibákkal, amelyek a jelenlegi felhasználás során is jelentkeznek. A digitális földmérési alaptérkép nem feltétlenül biztosítja a térképi és természetbeni állapot egyezőségét.

##### *Adatszerkezet*

Nincs meg az állományok egységessége, sem a rétegszerkezet, sem az azonos térképi elemek megnevezésében.

#### 6. Mi a teendő, hogyan tovább?

Mielőbb el kell kezdeni a Nemzeti Kataszteri Program II. ütemét, azaz az eredetileg célként kitűzött térképfelújítási munkák beindítását.

Ki kell dolgozni egy olyan technológiát, amely a követelményeknek megfelelő, leggazdaságosabb és időben a leggyorsabb megoldást biztosítja. Ehhez ma rendelkezésre állnak az ehhez szükséges legkorszerűbb technikai eszközök és eljárások. Alapvetően az ortofotós technológia alkalmazását kell meghatározóvá tenni.

Kísérleti jelleggel el kell indítani az előbb javasolt technológiával a térképfelújítást, ennek alapján kidolgozni a továbbiakban kötelezően alkalmazandó technológiát, továbbá az elvégzett munka tapasztalatait/ráfordítás mutatóit figyelembe véve, meghatározni a tervezett hátralévő feladatok várható költség- és végrehajtási idő igényét.

A jelenlegi térképállományok térkép-terepazonosság hiánya esetekként a teljes fekvések újfelmérését tennék szükségessé. A földhivatalok a hibák egymásra hatása/halmazódása miatt nem mindig képesek az egyes birtokhatárokat rendezni.

A térképfelújítások során át kell gondolni a birtokelhatárolások kérdését. Például irodailag lehetne olyan fénykép modellekkel kiegészített dokumentumot készíteni, amelyen az érintett tulajdonosok lakhelyükről is tudnak írásban nyilatkozni (a fényképen megjelölni) a közösen elfogadott – így elhatároltnak tekinthető – birtokhatárról.

Társaságunk rendelkezésére álló adatok alapján, a felújításra szoruló eredetileg 1:2880 méretarányú és az ún. 207-es térképi állományok mennyisége az alábbi:

- belterület: 101 000 ha  
(640 951 ha össz.terület, Bp. nélkül) = 15,8%
  - külterület: 1 320 000 ha  
(8 405 252 ha össz. ter. Bp. nélkül) = 15,7%
  - zártkert: 38 000 ha  
(200 821 ha összes terület Bp. nélkül) = 18,9%
- összegezve, ez az ország Bp. nélküli területének 15,8%-a.

### 7. *Javasolt jogszabályi és szakmai szabályzati változtatások*

A fenti gondolatokhoz természetesen elengedhetetlenek a jogszabályok és szakmai szabályzatok aktualizálása (ezek más okok miatt is változtatásra szorulnak), amelyek – nem teljes körűen felsorolva – a következők:

- a DAT szabályzatot ki kell egészíteni a hiányzó elemekkel,
- a földmérési és az ingatlan-nyilvántartási törvényt is módosítani kell az elhatárolás javasolt módszeréhez,
- nyilván kell tartani a természetben mérhető területet,
- szükséges lenne az ingatlan-nyilvántartásban nyilvántartott terület mellett a területre vonatkozó hibahatár százalékos feltüntetése,
- jogszabályi szinten kell rendezni a 21/1995. (VI. 29.) FM rendelet és a DAT viszonyát, pl. törölni kell a miniszteri rendeletet és a kiegészített DAT szabályzatot kell rendeleti szinten szabályozni,
- az elhatárolás felelőssége a tulajdonosoké! Az alkalmazandó módszer egyértelmű megfogalmazása szakmai feladat,
- az elhatárolás fogalmát szakmai szinten újra kell fogalmazni.

### 8. *Rövid észrevétel a vezetékjog bejegyzésekkel kapcsolatos vállalkozói igényekre*

A felhasználók, a vállalkozók javasolják, hogy „*a KÜVET/BEVET digitális térképek egyszerűsített, gyors minőség javítását, különös tekintettel a záros határidőre és a gazdasági helyzetre*” sürgősen meg kell oldani.

Olvasva ezt a mondatot, első gondolatom az volt, hogy ez hasonlít egy olyan egyenletre, amiben minimum három ismeretlen van. Ezek

az „egyszerűsített”, a „gyors” és a „gazdasági helyzet”.

Elnézést, hogy nagyon tömören fogalmazok, de az egyenletünk utolsó ismeretlenéből a „gazdasági helyzet” – azaz a források teljes kilátástalansága – anulálja a célokban megfogalmazottak teljes körű megvalósíthatóságát. Mondom ezt annak fényében, hogy a Nemzeti Kataszteri Program térképfelújítási feladatokat jelentő folytatására – ami tervezetten 2008. január 1-jétől indult volna – a mai napig egyetlen fillér sem áll rendelkezésünkre és tudomásom szerint ez 2010-ben sem fog változni.

Van olyan érzésem, hogy az elképzelnél még szélesebb körbe is belopózott az a gondolat, amittől többen tartottunk. Nevezetesen az, hogy az egész országra megvannak a digitális alaptérképek, „minden rendben”. A szakterület szervezetei közös fellépéssel nem fordítottak elegendő figyelmet arra, hogy a megfelelő helyeken hirdessék azt, hogy a digitális átalakítás alapanyaiban – az ismert szakmai okok folytán – meglévő elmentmondások, hibák és hiányosságok feloldása és megbízható állományt biztosító elkészítése az eddig elvégzettekhez épülő, azonnali folytatást igénylő feladat és ehhez a forrást évente folyamatosan biztosítani kell.

A felhasználói gondolatokon túl egy kicsit el is kalandoztam, de úgy gondolom, hogy a témakör annyira összetett, hogy mindezek alapvetően hozzátartoznak a helyzet áttekintéséhez. Nagyon bízom abban, hogy mások észrevételei is sok építő gondolatot fognak közvetíteni és az esetleges kritikák okvetlen az előrelépést fogják szolgálni.

### **The quality state of the cadastral maps**

*Simon, S.*

*Summary*

The article gives a review on the process of digital cadastral maps making, the state of these maps, based on the studies made during the fulfilment of NCP, on the maps managed by changes by the land offices and on the reflections and judgements of the users. Makes proposal on the rise of the quality state of files. Pose the immediate starting of needed fulfilment.