

ЛЕКЦИЯ 8

СОСТАВЛЕНИЕ СИТУАЦИОННЫХ ПЛАНОВ

- 1. Понятие ситуационного плана. Общие требования к ситуационному плану.**
- 2. Содержание ситуационного плана**
- 3. Топографическая основа ситуационного плана. Геокод.**
- 4. Оформление ситуационного плана. План расположения объекта недвижимого имущества**

1. Понятие ситуационного плана. Общие требования к ситуационному плану.

Ситуационный план является обязательным приложением к итоговым техническим документам зданий, сооружений, незавершенных строений, а также изолированных помещений, имеющих в качестве принадлежностей хозяйственные постройки или их части.

Ситуационный план составляется по результатам съемки территории объекта, измерений и обследования объекта технической инвентаризации для целей:

однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на местности;

описания конфигурации и точного положения объекта технической инвентаризации в границах земельных участков;

наглядного отражения состава объекта технической инвентаризации;

геокодирования объектов;

оптимизации процесса ведения документов регистра.

Общие требования к ситуационному плану:

1. ситуационный план составляется в электронном виде с соблюдением установленных требований к содержанию, используемой системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным;

2. ситуационный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

При составлении ситуационного плана в местной системе координат используется система координат, в которой выполняются геодезические, картографические и землеустроительные работы на территории соответствующей административно-территориальной единицы;

3. при составлении ситуационных планов применяется масштабный ряд топографических планов: 1:10 000, 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500;

4. при выборе масштаба ситуационного плана следует руководствоваться требованиями минимального размера ситуационного плана при сохранении необходимого уровня детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов и принадлежностей объекта технической инвентаризации в масштабе плана;

5. ситуационный план составляется и хранится в векторном виде в одном из следующих форматов: DXF (DWG) или SHP (shapefile или шейпфайл), использование других форматов не допускается;

6. растровая топографическая основа ситуационного плана составляется и хранится в формате TIFF (TIF), BMP или иных графических форматах;

7. в электронном виде ситуационный план, составленный с использованием растровой основы, должен состоять из следующих файлов:

файла(ов) ситуационного плана (DXF, DWG, SHP);

файла(ов) растровой основы ситуационного плана (TIFF, BMP);

файла привязки растровой основы ситуационного плана (world-файл).

При наличии в файле растровой основы ситуационного плана геометаданных файл привязки (world-файл) может отсутствовать.

При составлении ситуационного плана в формате SHP файл ситуационного плана включает не менее трех файлов в форматах SHP, SHX и DBF;

8. состав метаданных ситуационного плана должен быть оптимален как для целей последующего архивного хранения ситуационного плана, так и для целей ведения документов регистра.

2. Содержание ситуационного плана

Содержание ситуационного плана определяется в зависимости от типа объекта недвижимого имущества.

На ситуационном плане отображаются:

1. топографическая основа в государственной системе координат для линейных сооружений;
2. линии границ зарегистрированных земельных участков, расположенных на территории объекта;
3. объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности в соответствии согласно их наружным размерам;
4. основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, прямиков, мощений и тому подобного);
5. литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;
6. границы административно-территориальных и территориальных единиц, пересекающие территорию объекта, и их наименования;
7. наименование элементов улично-дорожной сети, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) объекта;
8. основные наружные размеры и сокращенное обозначение материалов (марок) составных (конструктивных) элементов – для сооружений. В случае составления на конструктивные и составные элементы отдельных планов данные об их размерах, материалах, марках на ситуационном плане не отражаются;
9. условный знак геокода;
10. условные обозначения.

Привязки строений на ситуационном плане не отображаются.

На ситуационном плане инженерных сетей дополнительно отображаются:

1. трасса сети;
2. расположение и нумерация колодцев (камер), компенсаторов, опор и других конструктивных элементов;
3. длины трубопроводов, кабелей, проводов и тому подобных элементов между характерными точками (центрами колодцев, камер, центрами опор, точками поворотов, наземными устройствами и тому подобным);
4. количество, сокращенно материал и диаметр труб;
5. количество и марка кабелей;
6. количество и марка (материал) проводов;

7. иные сведения, отражающие особенности конкретной инженерной сети;

Расположение и конфигурация строений на ситуационном плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Для целей однозначного определения местоположения объекта технической инвентаризации на ситуационном плане необходимо отображать территорию объекта.

Границы зарегистрированных земельных участков на ситуационном плане отражаются на основании координат поворотных точек границ земельных участков, содержащихся в регистре.

На ситуационном плане допускается отображение только части границы земельного участка в случае, если отображение границы в полном объеме влечет необходимость уменьшения масштаба ситуационного плана и (или) увеличения количества его листов.

3. Топографическая основа ситуационного плана. Геокод.

Топографическая основа ситуационного плана:

должна быть выполнена в ортогональной проекции и системе прямоугольных плоских координат ситуационного плана;

должна охватывать всю территорию объекта недвижимого имущества;

должна обеспечивать возможность определения местоположения на местности объекта недвижимого имущества и его строений (составных элементов и принадлежностей);

должна позволять отображать форму и размеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей в соответствии с установленными требованиями;

не должна иметь масштаб мельче 1:10 000.

В качестве топографической основы ситуационного плана могут использоваться следующие материалы:

ортофотопланы;

растровые топографические материалы;

геоинформационные системы;

цифровые планы;

векторные топографические материалы.

При наличии различных топографических основ наиболее предпочтительной для составления ситуационного плана является наиболее актуальная основа.

При составлении ситуационного плана могут быть использованы материалы землеустроительного дела.

В случае отсутствия в организации по государственной регистрации топографической основы приемлемого масштаба и невозможности ее приобретения (получения) ситуационные планы объектов технической инвентаризации (за исключением линейных сооружений) могут составляться без использования топографической основы.

Геокод предназначен для географической привязки строений, обеспечивающей возможность находить их с помощью известных координат, и представляет собой координаты X и Y одной точки.

Координаты геокода определяются и указываются с точностью до метра.

Геокод площадного, объемного, высотного строения должен представлять собой точку внутри контура основного строения, близкую к его центру, геокод линейного сооружения не определяется.

Геокод указывается на основании данных реестра адресов Республики Беларусь, а в случае отсутствия его в данных реестра адресов Республики Беларусь определяется на основании составляемого ситуационного плана.

На ситуационном плане геокод обозначается соответствующим условным знаком без указания координат. Сведения о геокоде подлежат отражению только в формах инвентарных дел в строке «Адрес (местонахождение)» и базе данных реестра характеристик.

4. Оформление ситуационного плана. План расположения объекта недвижимого имущества

Оформление ситуационного плана.

Ситуационный план в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение объекта технической инвентаризации его составных элементов и принадлежностей на ситуационном плане должно соответствовать их положениям в натуре.

В случае необходимости разделения ситуационного плана (на бумажных носителях) на листы разрыв изображения объектов не допускается и осуществляется в дополнительных листах файла ситуационного плана или дополнительном(ых) файле(ах). В правом нижнем углу (или ином месте) каждого листа плана указывается схема расположения его листов.

Все надписи ситуационного плана должны быть выполнены одним чертежным или картографическим шрифтом.

Все надписи на ситуационном плане своей нижней частью должны быть обращены к правой и (или) нижней стороне листа.

Внемасштабные условные обозначения располагаются, как правило, перпендикулярно нижней стороне чертежа.

Размеры указываются параллельно направлению соответствующих элементов с расчетом, чтобы не затемнять план.

Оформление ситуационного плана в бумажном виде и его тиражирование (копирование) должны обеспечивать достоверность отображаемой на ситуационном плане информации.

План расположения объекта недвижимого имущества.

В случае невозможности составления организацией по государственной регистрации ситуационного плана в соответствии с требованиями, допускается составлять план расположения объекта недвижимого имущества.

Составление плана расположения объекта недвижимого имущества допускается:

при выполнении работ по составлению технического паспорта (ведомости технических характеристик, выписки из реестра характеристик) без проведения обследований, если при последней технической инвентаризации и (или) проверке характеристик работы по составлению ситуационного плана не выполнялись;

при отсутствии в документах регистра границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации;

при отсутствии хотя бы двух сохранившихся в натуре поворотных точек границ зарегистрированных земельных участков, на которых расположен объект технической инвентаризации, – при технической инвентаризации и (или) проверке характеристик зданий, изолированных помещений.

На плане расположения объекта недвижимого имущества отображаются:

объект технической инвентаризации, его составные элементы и принадлежности согласно их наружным размерам;

основные наружные размеры для наземных объектов (не указываются размеры лестниц, крылец, приямков, мощений и тому подобного);

литеры объекта технической инвентаризации, его составных элементов и принадлежностей;

наименование элементов улично-дорожной сети, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) объекта, или иных прилегающих объектов (лесничеств, садовых товариществ, сельских населенных пунктов и тому подобного);

условные обозначения.

План расположения объекта недвижимого имущества оформляется в порядке, предусмотренном для ситуационных планов, с заменой наименования «Ситуационный план» наименованием «План расположения объекта недвижимого имущества».