

УДК 711.16

НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ ПОДГОТОВКИ ПРОЕКТОВ МЕЖЕВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ, ЗАНЯТЫХ ЛИНЕЙНЫМИ ОБЪЕКТАМИ ИЛИ ПРЕДНАЗНАЧЕННЫХ ДЛЯ ИХ РАЗМЕЩЕНИЯ

Е.А. Васильева, магистрант, гр. 2МЗК, II курс
Научный руководитель: И.А. Гиниятов, к.т.н., доцент
Сибирский государственный университет геосистем и технологий
г. Новосибирск

Как известно, для размещения объектов капитального строительства необходима подготовка документации по планировке территории, включающая в себя проекты планировки (ППТ) и межевания (ПМТ) территории [1]. Эта процедура является обязательной, если планируются строительство либо реконструкция линейного объекта, в качестве которого могут выступать линии электропередач, линии связи, автомобильные и железные дороги и иные подобные сооружения. Результатом же подготовки ППТ и ПМТ должно стать установление на местности границ территорий, которые будут заняты линейными сооружениями.

В данной работе мы более подробно рассмотрим подготовку проекта межевания территории, предназначенной для размещения линейного объекта, в качестве которого могут выступать различные линейные сооружения. Очевидно, что в зависимости от вида линейного объекта необходимо руководствоваться соответствующими нормативно-правовыми актами, регулирующими отношения, возникающие при его размещении и использовании.

На сегодняшний день очевидно, что подготовка документации по планировке территории, включающая в себя ППТ и ПМТ, представляет собой актуальную задачу, без решения которой невозможно размещение линейного объекта на местности.

Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки или в виде отдельного документа. Подготовка проекта межевания территории выполняется применительно к территории, расположенной в границах элементов планировочной структуры, границах территориальной зоны и (или) функциональной зоны.

Проект межевания подготавливается в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий.

Местоположение границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков определяется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности [1].

Разработка проекта межевания территории должна осуществляться на основе топографических карт или планов, изготовленных в нужном

масштабе. Топографическую основу можно запросить в структурном подразделении органов архитектуры соответствующего муниципального образования или, при её отсутствии, подготавливать самостоятельно при помощи аэрофототопографической съёмки.

Аэрофототопографическая съёмка – метод создания топографических планов и карт и получения количественных характеристик местности (профили, цифровые модели и т. п.) с использованием аэроснимков. Аэрофототопографическая съёмка включает аэрофотосъёмку, полевые топографо-геодезические работы и камеральные фотограмметрические работы. Полевые работы состоят в определении координат отдельных точек местности на аэроснимках (опознаков) и дешифрировании аэроснимков. Фотограмметрические (камеральные) работы представляют собой векторизацию аэрофотоснимков при помощи специального программного обеспечения [2].

В некоторых компаниях фотограмметрические (камеральные) работы выполняют с помощью программного обеспечения – цифровой фотограмметрической системы (ЦФС) PHOTOMOD 6.1 [3], которая позволяет решать весь спектр задач от сбора данных для построения сетей фототриангуляции до создания трёхмерных моделей местности.

Все чертежи, необходимые для подготовки проекта межевания территории, а также топографическая основа выполняются, например, в программе AutoCAD Civil 3D 2014 [4]. Это программа, базирующаяся на платформе AutoCAD, сертифицирована для землеустроителей, проектировщиков генеральных планов и линейных сооружений. Ключевой особенностью программы является интеллектуальная связь между объектами, позволяющая динамически обновлять все связанные объекты при внесении изменений в результаты изысканий или проектные решения.

AutoCAD Civil 3D 2014 – это оптимальное решение для геодезических изысканий, проектных работ, расчетов и составления документации, работа в градостроительной и кадастровой сфере. Продукт предназначен для использования при разработке проектов инженерных сооружений, транспортных сетей и природоохранных объектов.

Топографический план, пример которого изображен на рисунке 1, а также документация по планировке территории должны подготавливаться в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории субъекта Российской Федерации. В практическом применении не все объекты с топографического плана отображаются на конкретных чертежах.

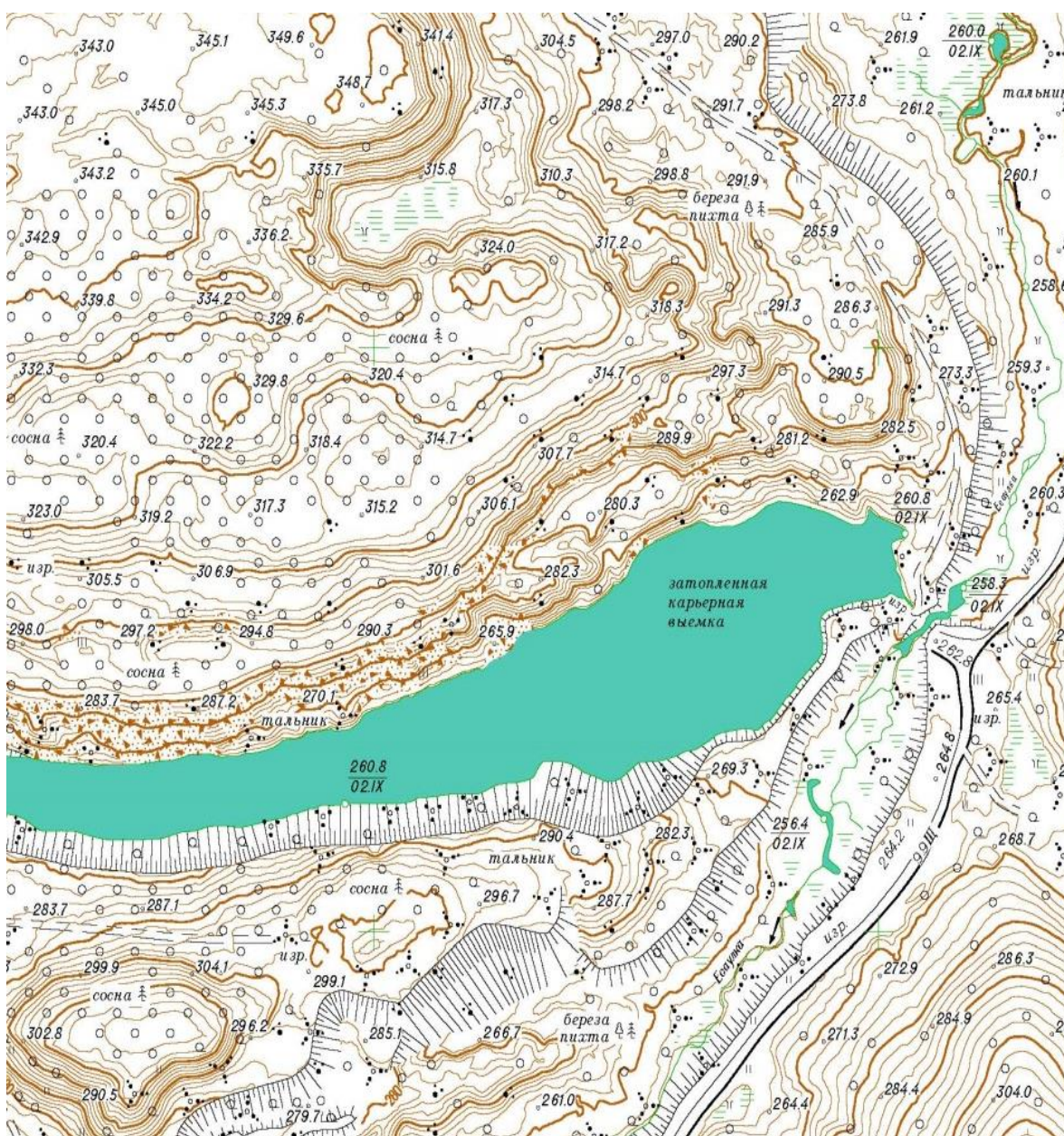


Рисунок 1 – Пример топографического плана

В состав проекта межевания территории входят сведения о земельных участках, стоящих на государственном кадастровом учёте в пределах проектируемой территории. Узнать, какие именно земельные участки находятся на этом месте можно, заказав кадастровый план территории через портал Росреестра. Заказанный файл приходит в формате .xml, текстовую часть которого можно открыть через браузер Internet Explorer. Через сервисы конвертации можно перевести файл в формат .dxf для его последующей обработки в AutoCad. Одним из таких сервисов является конвертер XML-файлов в формат DXF на сайте программного центра РФ [5].

При разработке ПМТ проектируемый объект может располагаться в нескольких муниципальных образованиях, нескольких районах либо же нескольких кварталах. Например, при разработке ПМТ линейного объекта для строительства железнодорожных путей необщего пользования, он

располагался в 2х муниципальных образованиях: Анжеро-Судженский городской округ и Яйский муниципальный район, поэтому необходимо было заказать 10 кадастровых планов территории (КПТ). В графической части КПТ были отображены все земельные участки, стоящие на государственном кадастровом учете, что помогло в дальнейшей работе над проектом. Также по данным Единого государственного реестра недвижимости, а именно КПТ, можно определить границы зон с особыми условиями использования территории (ЗООИТ), что является неотъемлемой частью подготовки документации по планировке территории. При строительстве проектируемых объектов необходимо согласовать положение объектов с владельцами инженерных коммуникаций, охранные зоны которых пересекает проектируемый объект. Если же при выполнении проектирования обнаруживается, что от объекта нет охранной зоны, стоящей на ГКУ, ее все обязательно нужно указать. А ее параметры определяются в соответствии с действующей нормативно-правовой документацией. Например, параметры охранной зоны подземного кабеля связи определяются Постановлением Правительства РФ «Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации» и составляют 2 метра в обе стороны от сети.

При подготовке проекта межевания территории, предусматривающей размещение линейного объекта, в составе проекта планировки как таковых проблем не возникает. Материалы по обоснованию ПМТ не подготавливаются в виде отдельных чертежей, а объединяются с материалами по обоснованию ППТ в соответствии с тем, что на них должны отображаться одни и те же объекты.

На наш взгляд, можно было бы создать документ, который бы регулировал подготовку ПМТ, предусматривающего именно размещение линейного объекта: раскрывал бы порядок подготовки, описывал некоторые нюансы работы и т.п.

Нетрудно заметить, что законодательство позаботилось о специалистах, работающих в сфере градостроительства, кадастра и землепользования, на предмет подготовки проектов межевания территории.

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный Закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. №190-ФЗ. – Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51040/ – Загл. с экрана
2. Интерполирование отметок пикетов и вычерчивание горизонталей [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://lectmania.ru/1x6901.html> - Загл. с экрана
3. ЦФС PHOTOMOD [Электронный ресурс]: Ракурс. – Режим доступа: <http://www.racurs.ru/index.php>

4. AutodeskInc [Электронный ресурс]: AutodeskInc. – Режим доступа:
<https://www.autodesk.ru>

5. Конвертер XML-файлов в формат DXF (AutoCAD) [Электронный
ресурс]: Программный центр. – Режим доступа:
<http://pbprog.ru/webservices/dxf/> - Загл. с экрана