

УДК 332.14

АНАЛИЗ СООТВЕТСТВИЯ ФАКТИЧЕСКОГО ВИДА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ ФУНКЦИОНАЛЬНОМУ НАЗНАЧЕНИЮ ТЕРРИТОРИИ

Прокопьева М.С.¹, студент гр. Зем (g)-23, II курс

Научный руководитель: Стрекаловская М.И.¹, старший преподаватель

¹Арктический государственный агротехнологический университет, г. Якутск

Муниципальное образование «Тюгясирский наслег» муниципального района «Эвено-Бытантайский национальный улус» Республики Саха (Якутия) образован в 1936 году. На его территории находится один населенный пункт – село Батагай-Алыта. Площадь наслега 186 га. Кадастровая оценка земель: земли сельскохозяйственных угодий – 0,364 руб. за 1 кв.м., земли поселений – 6,07 руб./кв.м., земли промышленного и иного специального назначения – 264,34 руб./кв.м. Лесные ресурсы составляют 193,8 тыс. га [6]. Основой экономики поселения является сельское хозяйство (мясомолочное скотоводство, мясное табунное оленеводство) (рис.1).

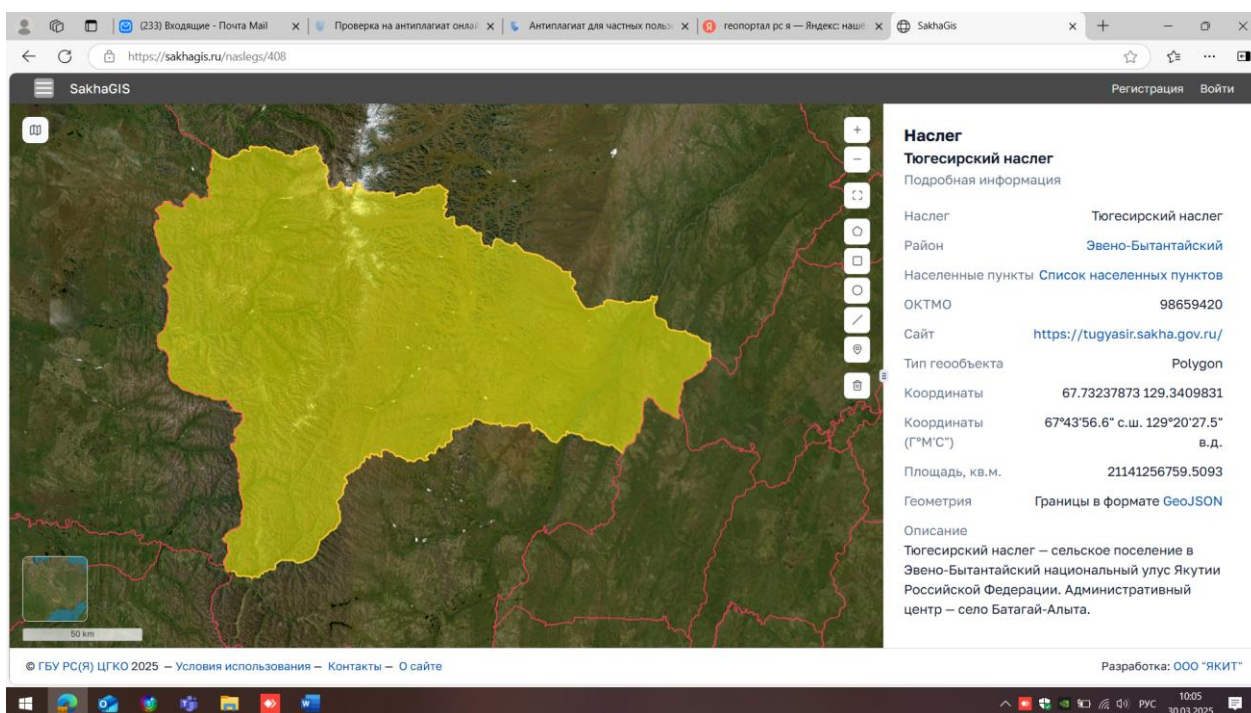


Рисунок 1. Тюгясирский наслег Эвено-Бытантайского национального улуса [4]

Функциональное зонирование как процесс опирается на центральные функции отдельного города или поселения, выполнение которых отражает отнесение конкретного города к определенному типу. Подходы к

типологизации городов разнятся в зависимости от ключевого фактора, положенного в основу типологии [1,2,5,7].



Рисунок 2. Расположение домов и зданий

Генеральным планом с. Батагай-Алыта установлены 18 функциональных зон, в т.ч. зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначена для размещения индивидуальных жилых домов, малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный), среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный) (рис.2) [3].

Статистические данные по жилищному фонду села Батагай-Алыта свидетельствуют о преобладании в жилом муниципального жилья 30% которого находится в аварийном состоянии (табл.1).

Таблица 1. Жилищный фонд по данным паспорта СЭР на 2023г.[6]

Наименование показателей	На 01.09.2023г.
Количество многоквартирных домов, ед.	45
Количество жилых помещений, ед.	120
в том числе:	
- частная	31
- муниципальная	89
Общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м	19,6
в том числе:	
- частная	
- муниципальная	

Техническое состояние зданий в % к общей площади	
аварийное и ветхое	30
требуется капитального ремонта	5
удовлетворительное	10
Количество проживающих, чел., всего:	
в том числе:	
в муниципальном жилищном фонде	-
в частном жилищном фонде	-

Далее проведем анализ соответствия фактического вида использования жилой недвижимости функциональному назначению территории. Для этого используем программные продукты QGIS и Panorama. Для этого, возьмем информацию из кадастрового плана территории Росреестра, так как там хранится официальная информация о зарегистрированной недвижимости. Были получены кадастровые планы территории на 3 кадастровых квартала в которых расположено с. Батагай-Алыта: 14:34:030001.

Отберем только жилые здания и отобразим их в виде точек с координатами, так как многие из объектов не имеют геометрии. Для этого составим *.csv файл с нужными нам характеристиками из кадастрового плана территории. Скопируем из атрибутивной таблицы кадастрового плана территории нужную нам информацию с координатами.

Создадим новый слой точек с помощью инструмента «добавить слой из текста с разделителями» (Рис. 3).

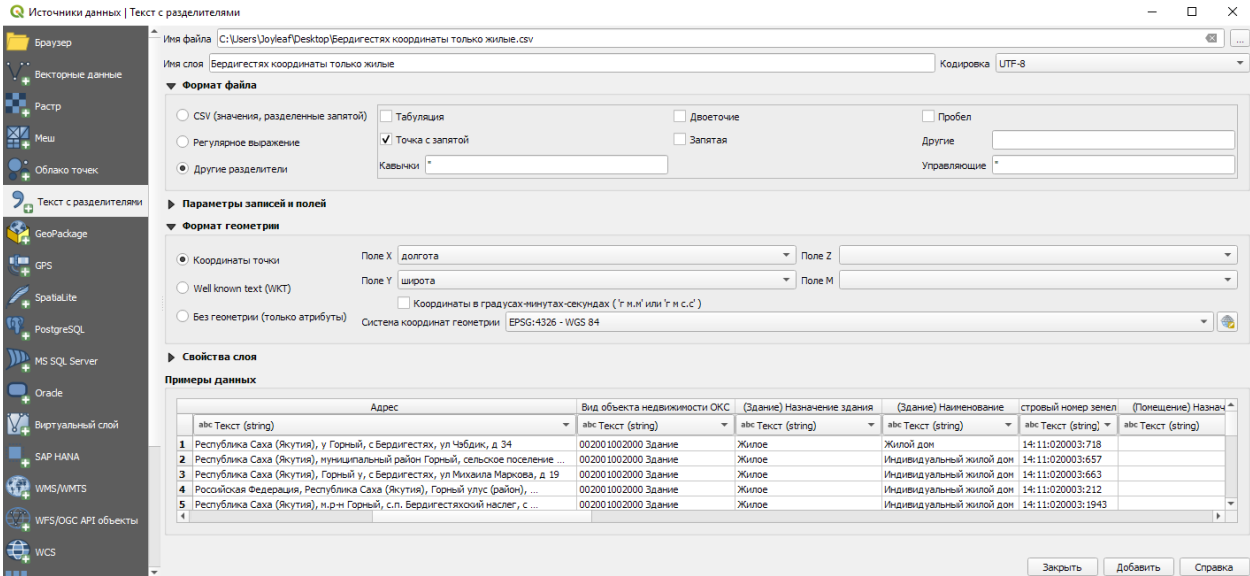


Рисунок 3. Добавление слоя из файла *.csv

Загрузим получившийся слой в Panorama, затем добавим растр из *.pdf файла с генеральным планом с помощью инструмента “добавить растр”. Трансформируем добавленный слой по нескольким точкам чтобы он соответствовал нужной системе координат. Можно увидеть, что все полученные точки находятся в жилой зоне. Следовательно фактический вид

разрешенного использования недвижимости соответствует градостроительной документации (рис.4).

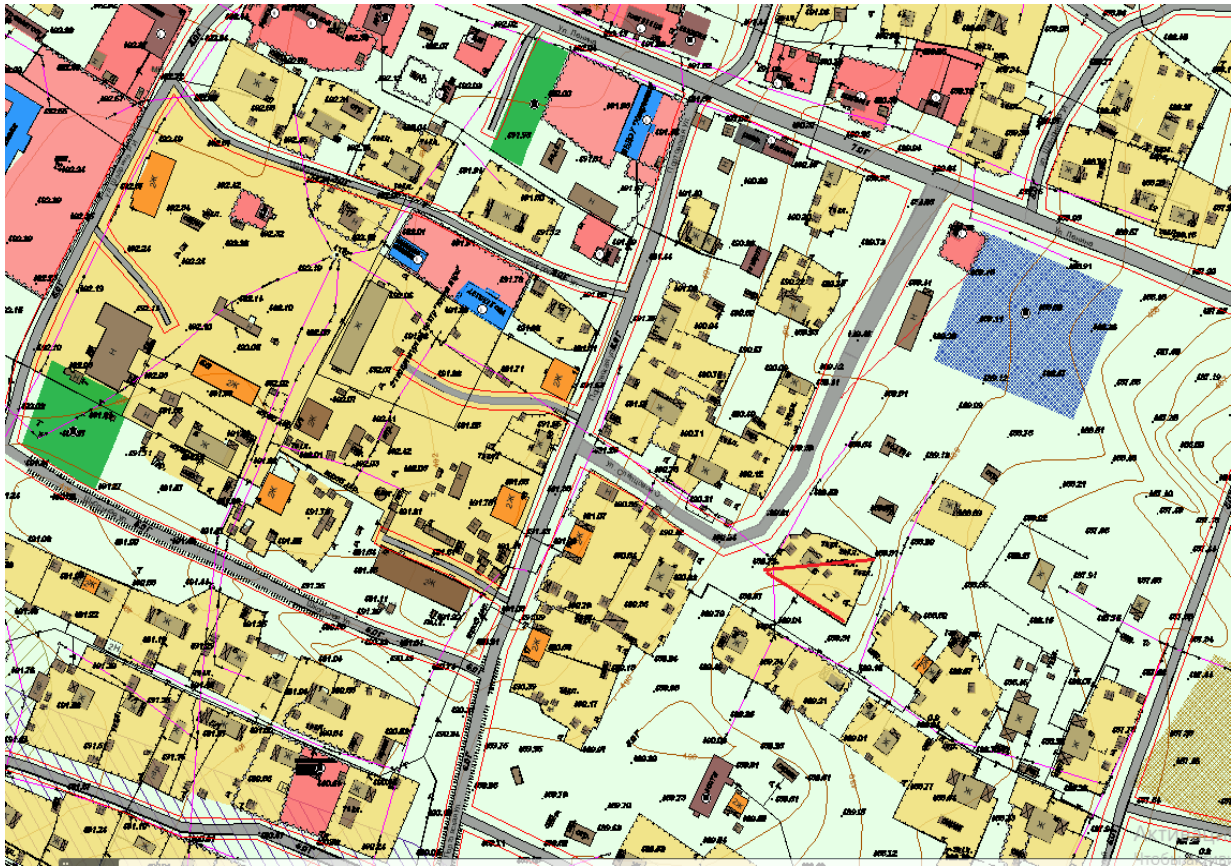


Рисунок 4. Трансформирование раstra по точкам

На сегодняшний день обновленный генеральный план села Батагай-Алыта согласован федеральными органами власти.

Поселение целесообразно увеличить по причине освоенности и привлекательности территорий для объектов туристического назначения.

Текущее состояние жилья и инфраструктуры поселения требует модернизации и строительство новых объектов. Администрация МО «Тюгясирский наслег» проводит достаточно успешную социально-экономическую политику:

- В рамках регионального проекта «Спорт — норма жизни» в 2025 году в селе Батагай-Алыта откроется новый многофункциональный спортивный комплекс
- В 2024 году была построена новая школа на 220 мест;
- В 2026 году должно завершиться строительство этнокомплекса «Юрта Мира»

Ведется процесс переселения жителей из ветхого и аварийного жилья

Список литературы

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации. [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 29.12.2004 №190-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2025) - Режим доступа: <https://www.consultant.ru/>
2. Земельный кодекс Российской Федерации [Электронный ресурс]: Федеральный закон от 25.10.2001, №136-ФЗ (ред. от 23.05.2016) - Режим доступа: <https://www.consultant.ru/>
3. Генеральный план села Батагай-Алыта МО «Тюгясирский наслег» Материалы по обоснованию Пояснительная записка Том 1 [Электронный ресурс]: Федеральная государственная информационная система территориального планирования. Режим доступа: <https://fgistp.economy.gov.ru/>
4. Геопортал Республики Саха (Якутия). Режим доступа: <https://www.sakhagis.ru/>
5. Запевалов В.Н. Анализ использования территории муниципального образования Чикчинское Тюменского района в соответствии с правилами землепользования и застройки. [Электронный ресурс]: // Московский экономический журнал. 2021. №1. Режим доступа: <https://cyberleninka.ru/article/n/analiz-ispolzovaniya-territorii-munitsipalnogo-obrazovaniya-chikchinskoe-tyumenskogo-rayona-v-sootvetstvii-s-pravilami>
6. Программа социально-экономического развития муниципального образования «Тюгясирский наслег» на период с 2020-2024 гг.
7. Чемякина, В.Н. Функциональное зонирование и планирование территории как источник возникновения реестровых ошибок / В. Н. Чемякина, V. N. Chemyakina. [Электронный ресурс]: // Региональные геосистемы. — 2021. — № 4. — С. 471-480. — ISSN 2712-7443. — Текст : электронный // Лань : электронно-библиотечная система. — Режим доступа: <https://e.lanbook.com/journal/issue/342233>