Научно-практический электронный журнал
Оригинальные исследования (ОРИС), *ISSN 2222-0402*
www.ores.su
original-research.ru

УДК 332.21

АНАЛИЗ ПАРАМЕТРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕКОНСТРУКЦИИ РАНЕЕ УЧТЕННЫХ ОБЪЕКТОВ ИНДИВИДУАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Русинова Наталия Владимировна
Поволжский государственный технологический университет
г. Йошкар-Ола
кандидат технических наук, доцент

Сугутская Анастасия Дмитриевна
Поволжский государственный технологический университет
г. Йошкар-Ола
студент

Аннотация

В статье рассмотрены вопросы пространственного анализа земельных участков и объектов индивидуально-жилищного строительства в разрезе видов разрешенного использования. Выявлены земельные участки, расположенные в зоне индивидуальной жилой застройки, с показателями по площадям и отступам до границ участков, не соответствующими нормативным значениям правил землепользования и застройки. Вычислены проценты относительного отклонения по площади и по отступам, возможной и фактической площадей застройки земельных участков для обоснования изменения при реконструкции местоположения границ ранее учтенных объектов индивидуального жилищного строительства.

Ключевые слова: земельные участки, площадь, объекты индивидуального жилищного строительства, отступы, застройка, реконструкция.

ANALYSIS OF LAND PLOT PARAMETERS FOR THE RECONSTRUCTION OF PREVIOUSLY REGISTERED OBJECTS OF INDIVIDUAL HOUSING CONSTRUCTION

Nataliia V. Rusinova
Volga State University of Technology
Yoshkar-Ola
candidate of technical sciences, associate professor

Anastasia D. Sugutskaya
Volga State University of Technology
Yoshkar-Ola
student

ABSTRACT

The article considers the issues of spatial analysis of land plots and objects of individual housing construction in the context of types of permitted use. Identified land plots located in the zone of individual residential development, with indicators for areas and margins to the boundaries of the plots that do not correspond to the normative values of the rules of land use and development. The percentages of relative deviations in area and margins, possible and actual areas of land development are calculated to justify changes in the location of the boundaries of previously accounted individual housing construction objects during reconstruction.

Keywords: land plots, area, objects of individual housing construction, margins, construction, reconstruction.

Собственники жилых домов, строительство которых завершено в *50-60*-х годах прошлого века, при реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (далее – объектов ИЖС) могут столкнуться со сложностями при соблюдении требований [1], в частности по предельным размерам земельных участков и нормативным отступам от границ земельных участков для определения необходимой площади застройки. При реконструкции домов, расположенных на земельных участках сложной конфигурации с неблагоприятным для строительства рельефом, возможно отклонение от нормативных значений. В этих эпизодах требуется оформление разрешительной документации на основании публичных слушаний, согласования разногласий с владельцами смежных участков или, в противном случае, судебных решений.

Вследствие этого необходим мониторинг параметров земельных участков с определением возможной и фактической площадей застройки для обоснования местоположения реконструируемых объектов ИЖС с соблюдением нормативных требований [1] по отступам.

Для исследования выбраны земельные участки, расположенные на территории г. Йошкар-Ола в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в кварталах с кадастровыми номерами 12:05:0504001-12:05:05040010. Анализ участков проводился на соответствие следующим показателям [1]: вид разрешенного использования (индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства), площадь (от 600 м^2 до 1000 м^2); отступы до границ смежного земельного участка не менее 3 м, до красной линии дороги – 5 м; статус объекта ИЖС – ранее учтенный; максимальный процент застройки – 40 % от всей площади участка.

В ГИС «Карта» были изучены 204 земельных участка, из которых 102 участка предназначены для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) и 102 участка – для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) [2]. В таблице 1 приведены сведения ЕГРН о 36 земельных участках, площади которых не соответствуют предельному минимальному значению.

Таблица 1. *Сведения ЕГРН о земельных участках и объектах ИЖС*

Кадастровый номер земельного участка	Площадь, м²	Кадастровый номер объекта ИЖС	Площадь, м²
для индивидуального жилищного строительства			
12:05:0504001:249	253,0	12:05:0504001:260	120,7
12:05:0504001:248	505,0	12:05:0504001:259	86,5
12:05:0504002:134	473,0	12:05:0504002:321	62,1
12:05:0504002:86	504,0	12:05:0504002:173	52,4
12:05:0504002:85	367,0	12:05:0504002:170	138,0
12:05:0504004:316	592,0	12:05:0504004:263	117,4
12:05:0504004:155	537,0	12:05:0504004:170	170,5
12:05:0504005:515	534,0	12:05:0504005:593	135,5
12:05:0504005:81	596,0	12:05:0504005:346	68,1
12:05:0504005:97	598,0	12:05:0504005:513	151,4
12:05:0504005:221	469,0	12:05:0504005:583	401,1
12:05:0504005:220	503,0	12:05:0504005:236	82,5
12:05:0504005:467	527,0	12:05:0504005:517	229,5
12:05:0504006:117	598,0	12:05:0504006:236	52,2
12:05:0504006:60	440,0	12:05:0504006:204	61,1
12:05:0504007:71	443,0	12:05:0504007:222	53,5
12:05:0504007:60	440,0	12:05:0504007:138	37,7
12:05:0504007:58	530,0	12:05:0504007:142	80,2
для ведения личного подсобного хозяйства			
12:05:0504001:51	593,0	12:05:0504001:261	89,6
12:05:0504001:31	591,0	12:05:0504001:159	61,4
12:05:0504001:104	248,0	12:05:0504001:227	136,3
12:05:0504001:47	596,0	12:05:0504001:128	119,1
12:05:0504002:137	432,0	12:05:0504002:243	41,4
12:05:0504002:116	566,0	12:05:0504002:317	97,0
12:05:0504002:46	564,0	12:05:0504002:238	35,1
12:05:0504004:62	574,0	12:05:0504004:235	202,0
12:05:0504004:96	589,0	12:05:0504004:252	224,3
12:05:0504004:95	555,0	12:05:0504004:254	105,5
12:05:0504004:143	548,0	12:05:0504004:187	106,8
12:05:0504005:218	346,0	12:05:0504005:584	66,4
12:05:0504006:156	556,0	12:05:0504006:317	125,8
12:05:0504006:127	577,0	12:05:0504006:189	106,4
12:05:0504007:76	580,0	12:05:0504007:138	57,8
12:05:0504007:62	578,0	12:05:0504007:134	59,2
12:05:0504007:49	587,0	12:05:0504007:135	87,9
12:05:0504007:48	500,0	12:05:0504007:142	80,2

По данным таблицы 1 видно, что земельные участки размещены в кадастровых кварталах 12:05:0504001, 12:05:0504002, 12:05:0504004, 12:05:0504005, 12:05:0504006, 12:05:0504007. По шесть участков находятся в трех первых по счету кварталах, семь участков – в четвертом и шестом кварталах, 4 участка сконцентрированы в пятом квартале. При этом 18 участков предназначены для индивидуального жилищного строительства и 18 участков –

для ведения личного подсобного хозяйства.

На втором этапе на выбранных земельных участках проведен анализ размещения ранее учтенных объектов ИЖС по санитарно-бытовым отступам с вычислением процента относительного отклонения каждого фактического отступа от нормативного значения:

$$f_{отн} = \frac{f_{абс} * 100}{f_{доп}}, \quad (1)$$

где $f_{абс}$ – это отклонение каждого расстояния объекта индивидуального жилищного строительства; $f_{доп}$ – это нормативное расстояние до красной линии дороги (5м) или расстояние от дома до границ соседнего участка (3м).

Результаты расчетов приведены в таблице 2.

Таблица 2. Процент относительного отклонения по отступам

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровый номер объекта ИЖС	Статус объекта ИЖС в ЕГРН	Дата постановки на кадастровый учет	$f_{отн}$, %
для индивидуального жилищного строительства				
12:05:0504002:134	12:05:0504002:321	ранее учтенный	18.06.2012	2,9
12:05:0504002:85	12:05:0504002:170	ранее учтенный	18.06.2012	3,0
12:05:0504002:86	12:05:0504002:173	ранее учтенный	18.06.2012	3,0
12:05:0504004:155	12:05:0504004:170	ранее учтенный	18.06.2012	**4,5**
12:05:0504005:220	12:05:0504005:236	ранее учтенный	18.06.2012	1,1
12:05:0504006:60	12:05:0504006:204	ранее учтенный	18.06.2012	**0,4**
12:05:0504007:58	12:05:0504007:142	ранее учтенный	18.06.2012	0,5
12:05:0504007:60	12:05:0504007:138	ранее учтенный	18.06.2012	1,4
для ведения личного подсобного хозяйства				
12:05:0504007:48	12:05:0504007:142	ранее учтенный	18.06.2012	**0,4**

В результате исследований на 9 из 36 земельных участках объекты ИЖС размещены с нарушениями по отступам. Процент относительного отклонения от нормативных значений варьирует от 0,4 до 4,5 %.

На следующем этапе у данных земельных участков проведен анализ по дополнительным критериям: относительному отклонению площади земельного участка от его минимального нормативного значения; площади возможной застройки, определяемой как разность между площадью участка и площадью части участка, строительство на которой запрещено; площади фактической застройки (таблица 3).

Таблица 3. *Расчет процентов площади застройки на земельных участках*

Кадастровый номер земельного участка	Кадастровый номер объекта ИЖС	Площадь земельного участка, м²	Относительное отклонение по площади	*Процент застройки, %
для индивидуального жилищного строительства				
12:05:0504002:134	12:05:0504002:321	473	21,2	46 / 13
12:05:0504002:85	12:05:0504002:170	367	**38,8**	40 / 38
12:05:0504002:86	12:05:0504002:173	504	16,0	47 / 10
12:05:0504004:155	12:05:0504004:170	537	**10,5**	49 / 16
12:05:0504005:220	12:05:0504005:236	503	16,2	47 / 22
12:05:0504006:60	12:05:0504006:204	440	26,7	44 / 14
12:05:0504007:58	12:05:0504007:142	530	11,7	48 / 11
12:05:0504007:60	12:05:0504007:138	440	26,7	44 / 9
для ведения личного подсобного хозяйства				
12:05:0504007:48	12:05:0504007:142	500	**16,7**	47 / 16

Примечание: * - в числителе указан процент возможной площади застройки, в знаменателе приведен процент фактической площади застройки.

Относительное отклонение по площади у земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, варьирует от 10,5 до 38,8 %. У земельных участков для ведения ЛПХ процент отклонения по площади составил 16,7 %. Фактический процент застройки у всех земельных участков не превышает нормативного значения 40 %.

Таким образом, в результате пространственного анализа установлено отклонение от предельного минимального значения площади, утвержденного правилами землепользования и застройки, у 36 (17,6 %) земельных участков. На девяти земельных участках ранее учтенные объекты ИЖС расположены с нарушениями по отступам. При этом площадь фактической застройки не превышает площади возможной застройки земельных участков, что позволяет производить изменение местоположения реконструируемых объектов ИЖС при соблюдении нормативных отступов до границ земельных участков.

Список литературы

1. Правила землепользования и застройки городского округа «Город Йошкар-Ола», утвержденные решением Собрания депутатов городского округа (в редакции от 25 ноября 2020 года №156-VII) «Город Йошкар-Ола» от 24 декабря 2009 года № 30-V. URL: https://i-ola.ru/regulatory/grad/pravila_zeml_zastr_2020.pdf (дата обращения: 25.04.2021).
2. Русинова Н.В., Сугутская А.Д. Анализ размещения объектов индивидуального жилищного строительства на земельных участках // Современные научные исследования и инновации. 2020. № 8. URL: https://web.snauka.ru/issues/2020/08/93371 (дата обращения: 06.05.2021).

References

1. The rules of land use and development of the city district «City of Yoshkar-Ola», approved by the decision of the Assembly of Deputies of the city district (as amended on November 25, 2020 No. 156-VII) «City of Yoshkar-Ola» dated December 24, 2009 No. 30-V. URL:

https://i-ola.ru/regulatory/grad/pravila_zeml_zastr_2020.pdf (accessed: 25.04.2021).
2. Rusinova N.V., Sugutskaya A.D. Analysis of the placement of individual housing construction objects on land plots // Modern scientific research and innovations. 2020. No. 8. URL: https://web.snauka.ru/issues/2020/08/93371 (accessed: 06.05.2021).