

**КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА И ЗОНИРОВАНИЕ
ТЕРРИТОРИИ ПОД ПРОМЫШЛЕННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО**

Санкт - Петербург, Санкт – Петербургский государственный
технический университет

В современных условиях при выборе местоположения промышленных предприятий необходимо рациональное использование земельных ресурсов, особенно учитывая последние законодательные инициативы в области разработки и принятия Земельного кодекса РФ. На сегодняшний день при проектировании промышленных объектов наблюдается нерациональное использование земельных ресурсов, которое приводит к возникновению негативных экологических процессов и резкому удорожанию строительства. Определение местоположения промышленных объектов должно базироваться на процедуре комплексной оценки территории.

Сегодня существуют три основных метода такой оценки: балльная, стоимостная и смешанная. Метод балльной оценки отличается простотой применения, однако он неточен, поскольку не достаточно полно учитывает сложные взаимосвязи между факторами оценки. В методе стоимостной оценки до настоящего времени в основном использовались стоимостные показатели, соответствующие размерам удельных затрат, необходимых для приведения фактических показателей оцениваемых свойств до уровня нормативных. Недостатком этого метода является условная оценка экологических и природных факторов. В последнее время появился ряд работ, которые используют смешанный метод оценки, например, метод взвешенной суммы оценок критериев и инженерно-экологические методы (Т.А. Моисеевкова, 1996 г. и О.Ч. Реут, 1996 г.).

В настоящее время в Северо-западном регионе России возникает острая необходимость в совершенствовании комплексной оценки для зонирования территории под промышленное освоение.

Учитывая вышеперечисленные обстоятельства, возникает необходимость в разработке более точного, приближенного к реальной действительности подхода комплексной оценки территории для зонирования под промышленное освоение. Важным условием здесь является определение устойчивого геометрического параметра, описывающего границы зоны влияния промышленного объекта. Таким параметром может выступать расстояние переноса вредных веществ от промышленного объекта поверхностными и подземными водами.