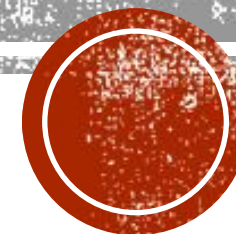


ГБПОУ «Южно-Уральский Многопрофильный  
Колледж»

**КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА**

**ТЕРРИТОРИИ.**

**ПО ДИСЦИПЛИНЕ УПРАВЛЕНИЕ ТЕРРИТОРИЯМИ  
И НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ.**



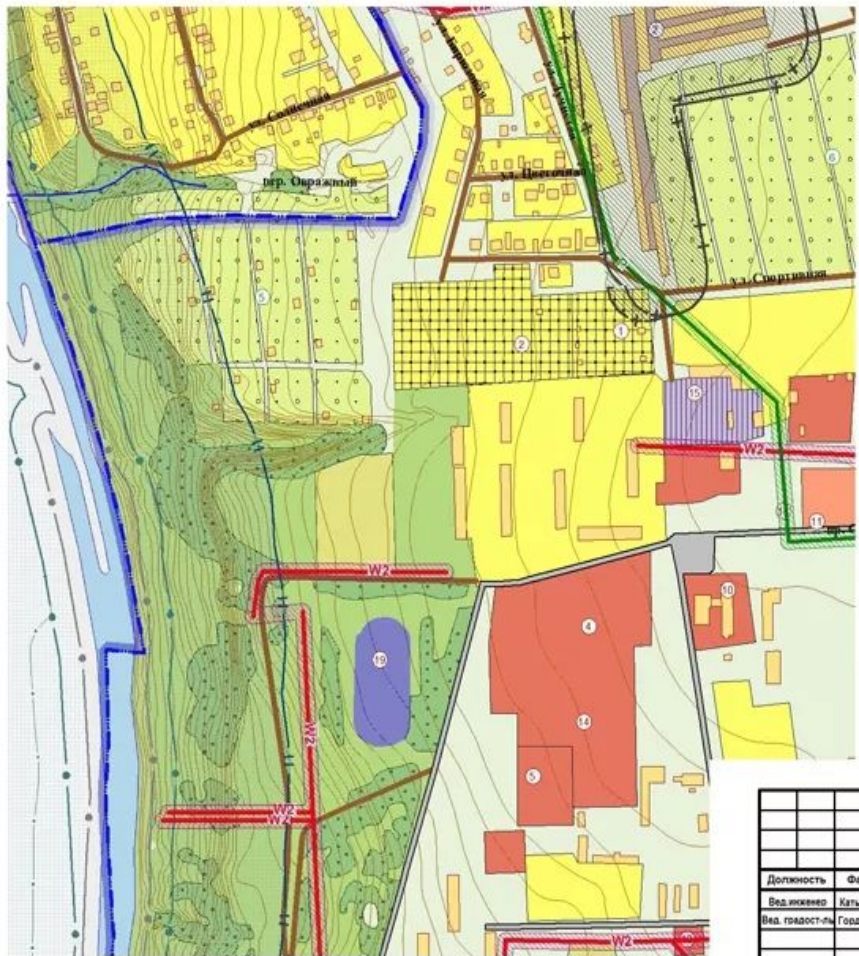
Выполнила студентка группы 30-111

Прыткова Вероника Алексеевна

Проверила Каримова Венера  
Шафиковна

Челябинск, 2018 год.

Карта комплексной оценки территории с. Лесниково,  
 пос. Балки, д. Санаторная, пос. Крюково, пос. Усть-Утяк.  
 Фрагмент  
 М 1:5000



ЭКСПЛИКАЦИЯ

Культурно-бытовые объекты

- 1 Детский сад
- 2 Школа
- 4 КГСХА
- 5 Клуб
- 10 Торговый центр
- 11 Гостиница
- 12 Банк
- 13 Почта
- 14 Банк
- 18 Пок. дело
- 19 Объекты спорта

ЭКСПЛИКАЦИЯ

Промышленные и коммунально-складские объекты

- 3 Газовый КГСХА

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- ГРАНИЦЫ
- Граница населенного пункта существующая
  - Функциональное зонирование
  - ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ
  - Территория кварталов индивидуальной жилой застройки
  - Застройка жилая индивидуальная
  - Территория дачных и садовых участков
  - Общественно-деловая зона
  - Общественная территория
  - Территория спортивных объектов
  - РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА
  - Водные объекты
  - Участки леса
  - Территория сельскохозяйственного использования
  - Лука
  - Сенокосы
  - Коллективные сады и дачи
  - ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ТЕРРИТОРИИ
  - Территория производственных зон
  - Объекты транспортной инфраструктуры
  - Улицы и дороги с твердым покрытием
  - Улицы и дороги без покрытия
  - ПЛАНИРОВОЧНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ
  - Береговая полоса
  - Прибрежно-защитная зона
  - Водоохранная зона
  - Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)
  - Отводы от линий электропередач
  - Отводы от газопровода
  - Зона санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в лесах

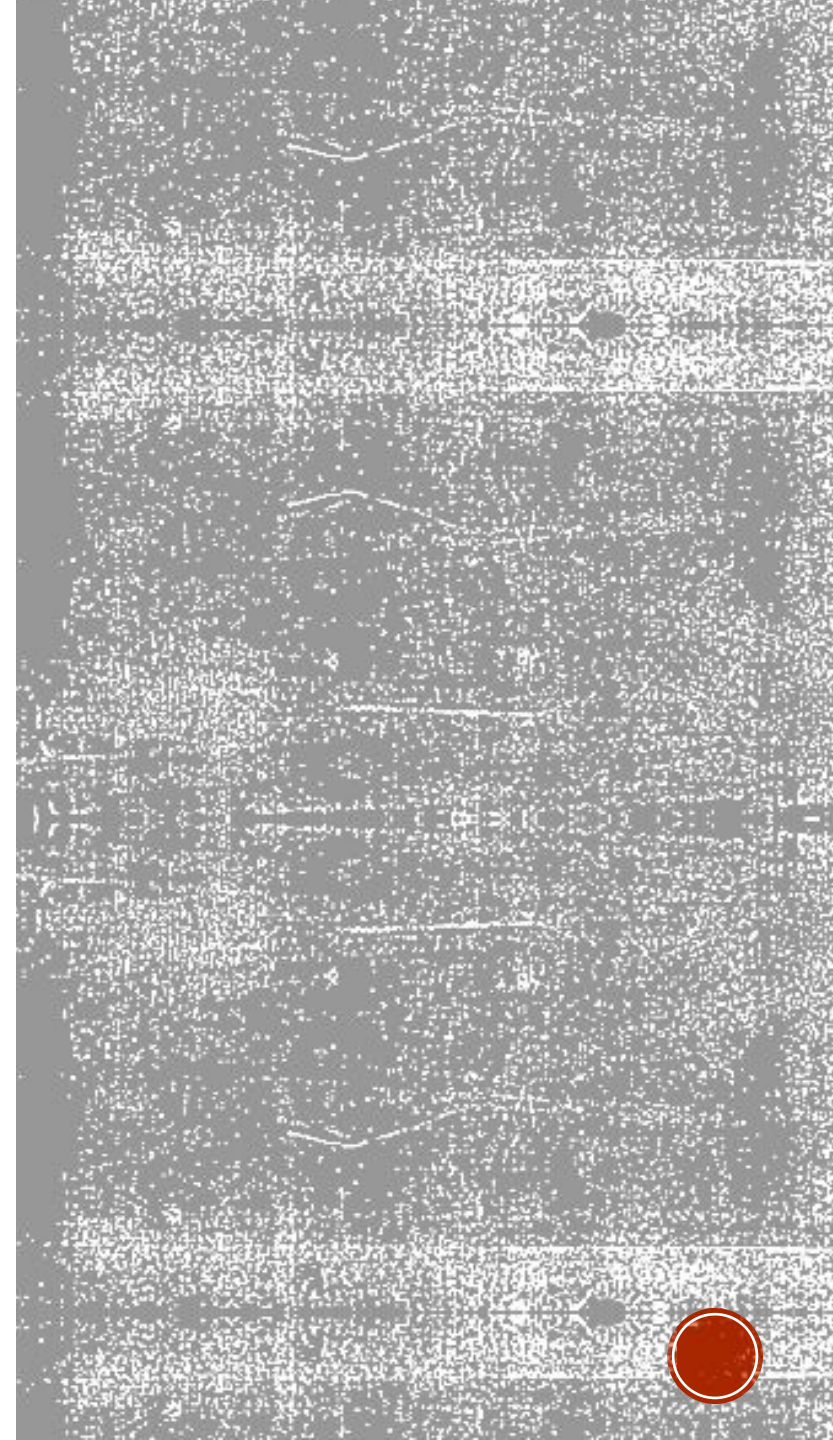
				№ 10.08-01			
				с. Лесниково Кетовского района Курганской области			
Должность	Фамилия	Подпись	Дата	Внесены изменения в генеральный план Лесниковского сельского поселения Кетовского района Курганской области	Стадия	Лист	Листов
Вед. инженер	Хатыла М. О.		08.15		ГП	2	7
	Вед. градост-ль	Госдайкич О. С.	08.15	Карта комплексной оценки территории населенных пунктов Фрагмент М 1:5 000	ООО Инженерный центр "Лидер-С"		
	И. контр.	Идолова	08.15				

Комплексная оценка территории в территориальной планировке путем сравнительной оценки отдельных участков района по комплексу природных и антропогенных факторов позволяет установить степень благоприятности этих участков для размещения тех или иных видов использования – строительства, массового отдыха, сельского и лесного хозяйства.



Оценку обычно проводят в три этапа: на первых двух этапах анализируются и оцениваются природные и антропогенные факторы, на третьем этапе – дается общая оценка этих факторов с точки зрения их влияния на целесообразность использования территорий для основных видов хозяйственной деятельности. С точки зрения техники выполнения комплексную оценку можно вести разными способами, из которых наибольшее распространение получили два: последовательный и параллельный .

- При последовательном способе составляют пофакторные схемы оценки для каждого из природных и антропогенных факторов и последовательно анализируют влияние того или иного фактора при конкретном использовании территории (табл. 3.1).
- Для того чтобы провести параллельную оценку территории, сначала выбирают основные факторы, оказывающие наибольшее влияние на тот или иной вид хозяйственного использования.



Модель последовательности комплексной оценки ресурсного потенциала территории



Таблица(3.1)





Благоприятность территории для городского строительства оценивается, как правило, по рельефу (уклоны и расчлененность), инженерно-геологическим, гидрогеологическим условиям, климату, минерально-сырьевым и бальнеологическим ресурсам, почвам и растительности, обеспеченности территории всеми видами транспорта и инженерными сетями; по санитарно-гигиеническим показателям, по условиям охраны природы, расстоянию до крупных центров и, наконец, по архитектурно-





- Благоприятность территории для сельскохозяйственного использования определяется путем ее оценки по рельефу, климату, почвам, водным ресурсам (возможность орошения), «обслуженности» транспортом, инженерными сетями, по условиям охраны природы и по расселению.
- Благоприятность территории для организации массового отдыха включает оценку климата, бальнеологических ресурсов, архитектурноландшафтных условий, водных ресурсов, условий охраны природы, «обслуженности» территории транспортом, инженерными сетями,

Приведенные факторы учитываются как в схемах, так и в проектах территориальной планировки. Комплексная оценка территории в схемах территориального планирования и генеральных планах различаются по:

- числу факторов;
- числу видов использования территории;
- конкретности цели;
- степени локализации рассматриваемых факторов на их территории и степени детализации.

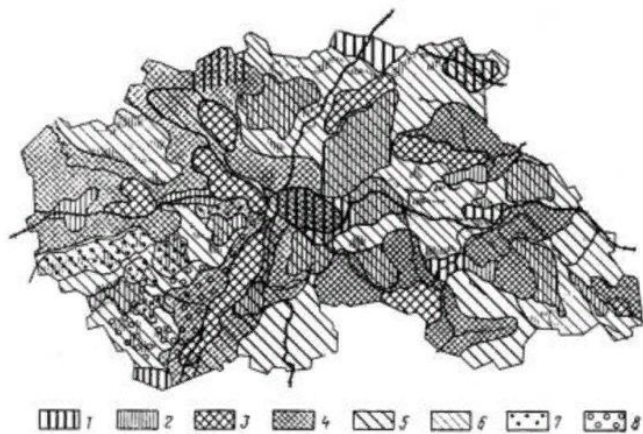


Рис. 3.5. Комплексная оценка территории

Степень благоприятности территории:  
для строительства: 1 – благоприятная; 2 – ограниченно благоприятная;  
для отдыха: 3 – благоприятная; 4 – ограниченно благоприятная;  
для сельского хозяйства: 5 – благоприятная; 6 – ограниченно благоприятная;  
для лесного хозяйства: 7 – благоприятная; 8 – ограниченно благоприятная

Комплексная оценка территории производится на основе сравнения системы количественных или качественных показателей путем членения территории на оценочные районы или оценочные участки. Обычно выделяются три категории оценочных участков: благоприятные, ограниченно благоприятные и неблагоприятные (рис. 3.5).



Наибольшую трудность при комплексной оценке территории представляют разработка критериев оценки и установление “веса” отдельных факторов, поэтому окончательное суждение о степени пригодности территории для того ли иного вида хозяйственной деятельности может быть достигнуто несколькими путями. Наиболее важные из них следующие:

- Бальная оценка. При этом степень благоприятности территории для того или иного вида хозяйственной деятельности оценивается в баллах, затем путем сложения разных баллов выводится интегрированная оценка и делается окончательный вывод о предпочтительном виде использования территории.
- Ранжирование факторов по значимости для того или иного вида хозяйственной деятельности (посредством экспертной оценки) с последующей балльной оценкой отдельных факторов. Этот прием дает наиболее точный результат и позволяет достаточно предметно оценивать факторы, поддающиеся количественной оценке, и сопоставить их с условиями, оценивать которые можно лишь качественно.
- Стоимостная оценка, предполагающая сравнение удорожаний по каждому рассматриваемому фактору в зависимости от намечаемого вида хозяйственной деятельности.
- Комбинированный метод оценки, учитывающий как стоимостную, так и экспертную оценку отдельных факторов и основанный на моделировании общей комплексной схемы оценки. Этот метод сложен и в территориальной планировке до сих пор не применяется.

