Застройка земель является деятельностью, всегда оказывающей влияние на природную среду, поэтому нормы ряда федеральных законов непосредственно регулируют отношения по застройке земель и определяют условия строительства и реконструкции.

Законодательство об охране окружающей среды исходит из презумпции экологической опасности планируемой хозяйственной и иной деятельности, обязательности оценки воздействия на окружающую среду при принятии решений об осуществлении хозяйственной и иной деятельности.

Как известно, собственно отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, капитальному ремонту, а также по эксплуатации зданий, сооружений составляют предмет законодательства о градостроительной деятельности. К градостроительным отношениям также отнесены отношения по территориальному планированию, градостроительному зонированию, планировке территории, архитектурно-строительному проектированию (ст. 4 ГрК РФ). В качестве одного из основных принципов законодательства о градостроительной деятельности называется принцип обеспечения устойчивого развития территорий на основе территориального планирования и градостроительного зонирования (ст. 2). Устойчивое развитие предполагает достижение гармонии трех составляющих: природы, общества и хозяйства. Именно в такой последовательности, поскольку обеспечить устойчивое развитие можно только через бережное отношение к природе, природным ресурсам в интересах всего общества.

Поэтому предлагаемый программный продукт по своей сути должен выполнять информационную функцию: в нем должна быть консолидирована информация обо всех характеристиках предназначенного для застройки земельного участка и имеющихся в отношении него строительных ограничениях.

Существует ряд аспектов, которые необходимо учитывать при размещении предприятий и объектов, чтобы впоследствии эти аспекты не повлияли на экологическую составляющую и удорожание строительства объекта. Поэтому для разрешения данных целей и подбора оптимального варианта необходимо учитывать целый комплекс факторов.

К первоначальным и простейшим оценочным критериям относят критерии общего порядка. Это вопросы окружающей инфраструктуры; положения и наличия транспортной доступности; расположение смежно - окружающих территорий.

Если рассматривать приоритетность каждого из названных в абзаце выше критериев, то существенно важную и даже главенствующую роль здесь играет наличие определенных ограничений на смежной территории. Ведь в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. А значит вблизи предполагаемой к развитию территории промышленного назначения не должно быть земель категории населенных пунктов, курортов, садовых кооперативов, территорий особо охраняемых природных объектов (ООПТ).

Следующим по приоритетности можно рассмотреть вопрос положения и наличия транспортной доступности. Ведь к предприятию любого назначения (сельскохозяйственного комплекса, промышленного объекта) необходимо иметь качественный подъезд. При этом строительство 1 км дороги (без учета проектирования и экспертизы) в Калужской области согласно статистических данных составляет порядка 25 млн.руб.

Вопросы наличия или отсутствия инженерной инфраструктуры также являются существенными при рассмотрении вариантов выбора территорий под строительство. Ведь любому объекту как минимум необходимо иметь возможность подключения к электрическим сетям, а также к сетям газоснабжения.

И здесь также серьезным критерием является экономическая составляющая, так как строительство в Калужской области 1 км газовых сетей высокого давления в среднем составляет 3 млн рублей, а электрических сетей 1 км около 1 млн рублей (без учета технических условий).

Таким образом экономическая составляющая самостоятельно определяет приоритеты при рассмотрении критериев общего порядка исходя из стоимости затрат на строительство.