Предметной областью является градостроительство и территориальное планирование. Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования. (ГрК РФ Статья 1 п.1). Территориальное планирование направлено на определение в документах территориального планирования назначение территорий исходя из совокупности социальных, экономических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальных инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений. (ГрК РФ Статья 9 п.1).

При этом обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений является ключевым фактором для принятия решений об устойчивом развитии территорий.

Программный продукт позволит получить описание градостроительной ситуации и ее перспективного развития с учетом проектных границ санитарно-защитных зон, результатов сопоставления с официальными публичными данными, содержащимися в генеральных планах (ГП), правилах землепользования и застройки поселения (ПЗЗ), размещенными на официальном сайте органов местного самоуправления и находящимися в общем доступе, а также имеющимися данными публичной кадастровой карты Росреестра.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) – документ, который утверждается нормативно правовыми актами органов местного самоуправления, нормативно правовыми актами органов государственной власти субъектов РФ. В нем устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения изменений. (ГрК РФ Статья 1 п.8).

Генеральный план – документ, содержащий положение о территориальном планирование, карту планируемого размещения объектов местного значения поселения или городского округа, карту границ населенных пунктов, карту функциональных зон поселения, или городского округа.

Положение о территориальном планировании, содержащееся в генеральном плане включает в себя:

* сведения о видах, назначении и наименовании планируемых для размещения объектов местного значения поселения, городского округа их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий;
* параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектов местного значения.(ГрК РФ Статья 23 п.3 и п.4)

Границы санитарно-защитной зоны (СЗЗ) устанавливаются из правил и нормативов СанПин 2.2.1/2.1.1.1200-03 “Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и других объектов”. Санитарные правила устанавливают класс опасности промышленных объектов и производств, требования к размеру СЗЗ, основания для пересмотра этих размеров, методы и порядок их восстановления для отдельных промышленных объектов и производств и/или комплексов, ограничения на использование территорий санитарно-защитной зоны. (п.1.4)

Границы СЗЗ устанавливаются от источников химического, биологического и/или физического воздействия, либо от границы земельного участка, принадлежащего промышленному производству и объекту для ведения хозяйственной деятельности, до ее внешней границы в заданном направлении. (п.3.3).

При предпроектных проработках размещения промышленного объекта (до разработки проекта объекта) для расчета берется граница участка.

Предпроектные проработки являются этапом, который предшествует разработке проектной документации.

Это этап, который позволяет заказчику оценить возможность осуществления запланированных работ в конкретных условиях, укрупненно оценить стоимость и сроки работ, выявить возможные проблемы при осуществлении проекта и пути их решения (например логистика, наличие сетей, ограничений).

Предпроектные проработки выполняются с целью градостроительного обоснования размещения объекта нового строительства, проведения работ по реконструкции существующего объекта, они устанавливают инвестиционную привлекательность, возможность строительства или реконструкции объекта на данном участке с учетом градостроительных, историко-культурных, социально-экономических, санитарно-гигиенических и экологических требований.

 На этом этапе определяются различные варианты размещения объектов на разных земельных участках, разрабатываются концептуальные планировочные решения для определения основных технико-экономических показателей.

При этом, в связи с отменой СП 11-101-95 «Порядок разработки, утверждения и состав обоснований инвестиций в строительство предприятий, зданий и сооружений», утв. Постановлением Минстроя России от 30.06.1995 г., состав и содержание предпроектной документации (предпроектных проработок) не регламентированы.

Существует ряд ограничений, накладываемых на земельные участки, исходя из документов градостроительного зонирования.