

Чек-лист ЗОУИТ и ограничений участка

Что проверить до покупки, проектирования или загрузки документации в экспертизу. Материал подготовлен ООО "Экомайнд" для первичной оценки рисков участка.

Ограничение	Что проверить	Чем грозит / что может потребоваться
Водоохранная зона	Тип водного объекта, береговая линия, ширина зоны, наличие прибрежной защитной полосы	Ограничения на деятельность, требования к водоотведению, очистке стоков и сооружениям защиты водного объекта. В отдельных случаях может потребоваться согласование с Росрыболовством и расчет вреда водным биоресурсам.
Прибрежная защитная полоса	Уклон берега, ширина полосы, дополнительные запреты	Более строгий режим, ограничения размещения и работ у воды. В отдельных случаях может потребоваться согласование с Росрыболовством и расчет вреда водным биоресурсам.
Государственный лесной фонд	Лесничество, кварталы, выделы, категория лесов, особо защитные участки, расхождения реестров	Согласование с лесничеством, корректировка трассы или площадки, перевод земель, мероприятия по охране лесов.
ООПТ федерального значения	Границы, охранный зона, режим охраны, положение об ООПТ	Запрет или ограничение деятельности, дополнительные согласования, риск невозможности размещения объекта. В зависимости от объекта может потребоваться ОВОС, общественные обсуждения и государственная экологическая экспертиза.
ООПТ регионального и местного значения	Границы, режим охраны, положение об ООПТ	Требуется согласование с органами исполнительной власти субъекта. Могут действовать ограничения или запрет на размещение отдельных видов объектов.
Охранный зона ООПТ	Границы охранный зоны, положение об охранный зоне, допустимые виды деятельности	Может потребоваться согласование проектных решений, корректировка размещения объекта и мероприятий по охране природных комплексов.
Зоны санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО)	Пояса ЗСО, режим каждого пояса, наличие источника водоснабжения	Вводятся жесткие ограничения на размещение объектов, особенно в пределах I и II поясов. Может потребоваться согласование решений с Роспотребнадзором.
Округ санитарной или горно-санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов	Границы округа, зона округа, режим использования территории	Может потребоваться проверка допустимости строительства, дополнительные санитарные и природоохранные мероприятия, согласования с уполномоченными органами.
Санитарно-защитная зона	Границы СЗЗ, источник воздействия, нормируемые территории, наличие жилой застройки или социальных объектов	Может потребоваться обоснование соблюдения санитарных требований, корректировка размещения объекта, сокращение или установление СЗЗ, согласование с Роспотребнадзором.
Объекты культурного наследия (ОКН)	Наличие ОКН, защитные зоны, археологические ограничения	Требуется разработка раздела "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия", проведение историко-культурной экспертизы; возможны ограничения земляных работ и дополнительные согласования.
Зоны охраны объектов культурного наследия	Границы охранный зоны, зоны регулирования застройки, режим использования земель	Может потребоваться историко-культурная экспертиза, раздел по сохранению ОКН, согласование проектных решений с органом охраны ОКН.
Защитная зона объекта культурного наследия	Расположение объекта относительно ОКН, границы защитной зоны, временные ограничения до утверждения зон охраны	Возможны ограничения на строительство и земляные работы; может потребоваться согласование с органом охраны ОКН или корректировка проектных решений.
Зоны затопления и подтопления	Сведения ЕГРН, документы территориального планирования, инженерные данные	Ограничения на строительство, требования к инженерной защите, ограничения размещения и эксплуатации.

Ограничение	Что проверить	Чем грозит / что может потребоваться
Особо ценные сельскохозяйственные угодья	Категория земель, контуры особо ценных угодий, региональные перечни и документы сельхозназначения	Действуют ограничения на перевод земель и размещение объектов; может потребоваться изменение площадки или отдельное обоснование допустимости проекта.
Мелиорированные земли	Наличие мелиоративных систем, дренажа, каналов, эксплуатирующей организации, режим использования	Ограничения на застройку, риск нарушения мелиоративной системы; может потребоваться согласование с эксплуатирующими организациями и проектные решения по сохранению или переустройству системы.
Площади залегания полезных ископаемых (недра)	Наличие участков недр, месторождений, лицензий, сведения Роснедр и территориальных балансов	Требуется получение разрешения на застройку площадей залегания полезных ископаемых; возможна корректировка размещения объекта.
Скотомогильники и сибиреязвенные захоронения	Наличие в реестрах, санитарные зоны, архивные и ветеринарные сведения, фактическое расположение	Устанавливается запрет на застройку и использование территории в пределах соответствующих ограничений; требуется санитарная и ветеринарная проверка участка.
Пути миграции животных	Данные полевых обследований, сведения охотхозяйств, ООПТ, материалы ИЭИ, наличие редких и охраняемых видов	Требуется разработка специальных природоохранных мероприятий; может потребоваться корректировка трассы, сроков работ или решений по ограждениям и проходам для животных.
Охранная зона объектов электроэнергетики	ЛЭП, подстанции, электросетевые объекты, напряжение, границы охранной зоны	Ограничения на строительство, высотность, земляные работы и размещение техники; может потребоваться согласование с сетевой организацией.
Охранная зона тепловых сетей	Трасса тепловой сети, границы охранной зоны, условия эксплуатации	Может потребоваться согласование работ с владельцем сети, вынос сетей, ограничения земляных работ и размещения зданий.
Охранная зона линий и сооружений связи	Кабельные линии, сооружения связи, границы охранной зоны	Может потребоваться согласование земляных работ, перенос коммуникаций или соблюдение специальных условий производства работ.
Охранная зона железных дорог	Близость к железнодорожным путям и инфраструктуре, границы охранной зоны	Ограничения строительства и земляных работ; может потребоваться согласование с владельцем инфраструктуры и учет требований безопасности.
Придорожная полоса автомобильной дороги	Категория дороги, границы полосы, требования владельца дороги	Может потребоваться согласование примыканий, съездов, размещения объектов, инженерных сетей и рекламных конструкций.
Охранная зона трубопроводов	Газопроводы, нефтепроводы, нефтепродуктопроводы, аммиакопроводы, давление и класс объекта	Возможны запреты на строительство и земляные работы; может потребоваться согласование с эксплуатирующей организацией, перенос объекта или соблюдение минимальных расстояний.
Зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов	Тип трубопровода, диаметр, давление, класс опасности, расстояние до объекта	Может потребоваться изменение посадки здания, корректировка генплана, расчет рисков и согласование с владельцем трубопровода.
Охранная зона гидроэнергетического объекта	Границы охранной зоны ГЭС или иных гидроэнергетических сооружений, режим безопасности	Возможны ограничения строительства и работ; может потребоваться согласование с эксплуатирующей организацией и учет требований безопасности гидротехнических сооружений.
Охранная зона объектов инфраструктуры метрополитена	Границы зоны, тоннели, станции, вентиляционные и иные сооружения	Может потребоваться согласование с владельцем инфраструктуры, инженерные обследования, ограничения по подземным работам и нагрузкам.
Приаэродромная территория	Подзоны авиааэродромной территории, ограничения по высоте, шуму, птицепривлечению, радиопомехам	Может потребоваться согласование с Росавиацией или оператором аэродрома, корректировка высотности, освещения, технологий и решений по шуму.
Зона ограничений передающего радиотехнического объекта	Границы зоны, источник электромагнитного воздействия, допустимые уровни ЭМП	Может потребоваться санитарно-эпидемиологическая оценка, расчет ЭМП, ограничения размещения жилых и общественных объектов.
Охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды	Наличие пунктов наблюдений Росгидромета или иных уполномоченных организаций, границы охранной зоны	Возможны ограничения строительства и работ, влияющих на измерения; может потребоваться согласование с владельцем пункта наблюдений.
Охранная зона пунктов государственной геодезической, нивелирной и гравиметрической сети	Наличие пунктов ГГС, ГНС, гравиметрической сети на участке или рядом	Может потребоваться обеспечение сохранности пункта, согласование работ, вынос или восстановление пункта в установленном порядке.

Ограничение	Что проверить	Чем грозит / что может потребоваться
Зона охраняемого объекта	Вид охраняемого объекта, границы зоны, режим доступа и использования территории	Может потребоваться согласование с правообладателем или уполномоченным органом, ограничения строительства, доступа и производства работ.
Зона охраняемого военного объекта, запретные и специальные зоны	Близость военного объекта, границы запретной или специальной зоны, режим безопасности	Возможны существенные ограничения или запрет строительства; может потребоваться согласование с уполномоченными органами.
Зона наблюдения	Вид объекта, для которого установлена зона наблюдения, границы и режим контроля	Может потребоваться учет специальных требований безопасности, мониторинга, санитарных или радиационных ограничений.
Зона безопасности с особым правовым режимом	Вид объекта, границы зоны безопасности, специальные требования режима	Возможны ограничения строительства, пребывания и хозяйственной деятельности; может потребоваться согласование с эксплуатирующей организацией и уполномоченными органами.

Важно: чек-лист не заменяет правовую экспертизу участка. Итоговый вывод зависит от документов, координат, режима конкретной зоны и планируемого объекта.

Остались вопросы или нужно разобраться с ограничениями на участке? Позвоните в ООО "Экомайнд": +7 920 113-83-98