

КАК ПРЕДПРОЕКТНЫЕ ЭКОЛОГИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ ЗАЩИЩАЮТ ЗАКАЗЧИКОВ ОТ НЕОЧЕВИДНЫХ РИСКОВ



Автор статьи – руководитель отдела инженерно-экологических изысканий компании EcoStandard group, лидера в области охраны труда, инженерных услуг и экологического консалтинга. Специалисты отдела работают не только на российском, но и на международном рынке, где требования весьма строгие. В статье рассказывается о том, какие выгоды получают инвесторы от проведения предпроектных экологических изысканий, что они в себя включают и какие задачи позволяют решить. В конце приводится расширенный список справок, которые целесообразно получать для минимизации инвестиционных рисков.

Кузьменко Евгений Михайлович

Руководитель отдела инженерно-экологических изысканий EcoStandard group

На этапе обсуждения проекта нередко возникают три важных вопроса, верные ответы на которые могут определить успех не только дальнейшей работы на этапе проектирования и строительства, но и экономическую эффективность эксплуатации объекта. Вопросы эти обычно звучат так: *требуется ли крупным застройщикам проводить инженерно-экологические изыскания на предпроектном этапе работ, если да, то зачем, а также какую информацию стоит запрашивать у ведомств, чтобы быть готовыми ко всему.*

Что важно понимать

Любому строительству предшествует проектирование, а ему, в свою очередь, – предпроектный этап работ. Цель предпроектного этапа – поверхностные исследования участка будущей застройки и оценка того, стоит ли работать дальше, а также оценка возможных рисков.

Инженерно-экологические изыскания на предпроектном этапе позволяют оценить большинство возможных рисков, которые могут возникнуть на проектном этапе, во время строительства или эксплуатации объекта. Проведение комплексных предпроектных работ – это достаточно долгая и дорогостоящая процедура, в связи с чем небольшие застройщики, как правило, игнорируют ее. Напротив, для крупных застройщиков или больших компаний, строящих объект для себя, изыскания на предпроектной стадии – это важная часть прединвестиционной оценки проекта и страховка от лишних расходов в будущем. Такой подход применяют те инвесторы, которые, условно, строят торговые гипермаркеты, а не небольшие розничные магазины.

Из практики EcoStandard group

В практике отдела инженерно-экологических изысканий EcoStandard group есть пример работ для Компании X – крупной международной сети гипермаркетов, которая продает товары для дома и строит свои магазины по всему миру. Когда компания X планирует новый торговый центр, она всегда проводит предпроектные исследования выбранного земельного участка. Эти исследования включают изучение всех возможных ограничений и рисков, которые могут повлиять на процесс и результат строительства. Например, специалисты должны убедиться, что при бурении не обнаружится газопровод или другая неизвестно кому принадлежащая и не отмеченная на планах коммуникация.

Предпроектные изыскания помогают застройщику получить информацию о всех возможных рисках еще до начала проектирования.

По итогам изысканий составляется матрица рисков, по которой застройщик может сделать обоснованный вывод, подходит ли ему выбранный участок, хватает ли средств на проект, на какие работы необходимо заложить дополнительный бюджет и т.д. После этого начинается этап проектирования. Пример Компании X показывает, что выгоднее и стратегически более правильно проводить предпроектную часть изысканий еще на стадии выбора участка.

Содержание предпроектной стадии

Предпроектная стадия обычно делится на лабораторные исследования и камеральные работы. Лабораторные исследования включают в себя оценку качества воздуха, воды и почвы, замеры уровней радиации, электромагнитного излучения, шума и вибрации. Как правило, лабораторные работы на предпроектной стадии составляют примерно одну пятую от объема тех же работ на проектном этапе. Это значит, что если на проектной стадии берется одна проба с гектара, то на предпроектной стадии – одна проба с пяти гектар. Камеральные работы (запросы и получение справок), в свою очередь, – это своего рода «досье» на участок: справки и ответы от госорганизаций на запросы о проложенных коммуникациях, санитарно-защитных зонах близлежащих предприятий, о возможном расположении кладбищ, о категориях лесов и водных объектов и т.д.

Во многих организациях предпроектная работа сводится только к лабораторным исследованиям, да и то в сокращенном варианте. Камеральная часть может отсутствовать полностью, тогда как именно она дает представление о радиационном фоне, климате,

наличии на участке предстоящей застройки взрывоопасных предметов – например, оставшихся со времен войны, – о наличии водоохранных зон водных объектов, охранных зон от коммуникаций, свалок в радиусе 20 км, захоронений радиоактивных отходов или, например, сибиреязвенных скотомогильников.

Учитывать нужно все. Для Компании X экологами EcoStandard group приходилось даже направлять запросы в аэропорты и частные аэродромы, чтобы больше узнать о высотности полетов и соответствующих ограничениях на строительство. Ведь возвести объект и в итоге обнаружить, что оно мешает траекториям полетов самолетов – неприемлемый вариант.

Предпроектные изыскания позволяют заложить в бюджет проектной стадии неочевидные работы – например, мероприятия по очистке территории застройки от взрывоопасных предметов (ВОП) – при получении справки об их наличии. Значительная часть российской территории была местом ведения боевых действий во время Великой Отечественной Войны, и на этих территориях продолжают находить боеприпасы, неразорвавшиеся снаряды. Чтобы предотвратить несчастье во время строительства, специалисты обследуют территорию с металлоискателем, который обнаруживает ВОП на глубине до 20 метров.

Какие справки бывают необходимы

Предпроектная стадия строительства объекта не нормируется ничем, кроме правил отбора проб почвы. Это всегда инициатива заказчика, который в прямом и переносном смысле «прощупывает почву» перед началом работ. Проектная стадия, напротив, нормируется санитарными правилами СП 11-102-97 «Инженерно-экологические изыскания для строительства», последняя редакция которых вышла в 2012 году. В этом документе есть рекомендованный список справок, который нужно собрать – там их всего восемь.

Традиционно экологические изыскания не требуют запроса многих справок – обычно специалисты обходятся восемью основными, – но для Компании X по их регламентам на предпроектной стадии обычно требуется значительно больший объем информации. Для удобства читателей мы приводим в статье упрощенный список, который, тем не менее, несомненно может оказаться многим полезным и интересным справочным материалом.

Перечень справок

1. Наличие на территории предстоящей застройки ООПТ федерального, регионального или местного значения, наличие в них краснокнижных видов
2. Наличие на территории предстоящей застройки объектов историко-культурного наследия
3. Заключение о наличии/отсутствии полезных ископаемых в недрах под территорией предстоящей застройки
4. Рыбохозяйственные характеристики водотоков территории изысканий (при наличии)
5. Справка о наличии/отсутствии скотомогильников и кладбищ на территории предстоящей застройки
6. Информация о водных объектах (источники хозяйственно-питьевого водоснабжения, прибрежно-защитные полосы и водоохранные зоны)
7. Справка Бассейно-водного управления об 1% уровне обеспеченности, о категории водных объектов, расположенных вблизи рассматриваемого земельного участка или на самом земельном участке, а также о строительных ограничениях, налагаемых данными объектами на земельный участок

8. Фоновые концентрации, климатические характеристики территории предстоящей застройки
9. Фоновая радиационная обстановка на территории предстоящей застройки
10. Историческая справка об использовании земельного участка
11. Необходимость разминирования, информация о наличии на территории предстоящей застройки взрывоопасных предметов (ВОП)
12. Справка Росприроднадзора о наличии/отсутствии в отношении земельного участка каких-либо ограничений или предписаний
13. Справка Ростехнадзора о наличии/отсутствии в отношении земельного участка каких-либо ограничений или предписаний
14. Справка Россельхознадзора о наличии/отсутствии в отношении земельного участка каких-либо ограничений или предписаний
15. Наличие ограничений по дорогам, тепловым и канализационным сетям, электросетям, сетям связи, водо- и газоснабжения
16. Справка возможности/невозможности сноса лесной растительности в обычном порядке
17. Справка о наличии зеленых насаждений на территории предстоящей застройки с указанием количества и породного состава древесно-кустарниковой растительности
18. Информация о категории лесов
19. Информация о наличии и о размере водоохранной зоны, защитной полосы и полосы отвода мелиоративных каналов
20. Информация о рыбохозяйственной характеристике мелиоративных каналов
21. Информация о наличии/отсутствии в отношении данного земельного участка каких-либо зон обременений/ограничений аэропортов, аэродромов и вертолетодромов
22. Информация об установленной приаэродромной территории, а также ее схематичное расположение относительно участка изысканий, информация о максимальной высоте строительства зданий и сооружений на участке изысканий
23. Информация о размерах санитарно-защитных зон близлежащих предприятий
24. Информация о наличии/отсутствии имеющихся градостроительных ограничений для строительства складских объектов
25. Справка об уровне обеспеченности водоемов (мелиоративных каналов) на участке изысканий
26. Информация о категориях водных объектов на территории предстоящей застройки