ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

Комитет города Москвы по ценовой политике в строительстве
и государственной экспертизе проектов

Московские региональные рекомендации

Глава 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ПРОЕКТИРОВАНИЕ

Сборник 2.5

МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

МРР-2.5-16

2016

gost.e-ecolog.ru

Сборник 2.5 «Материалы по обоснованию градостроительных планов земельных участков. МРР-2.5-16» (далее – Сборник) разработан специалистами ГАУ «НИАЦ» (С.В. Лахаев, Е.А. Игошин, А.В. Минаева) при участии специалистов ГУП «ГлавАПУ» (Ю.В. Кедяев, Ю.В. Баранкина).

Сборник утвержден и введен в действие с 9 января 2017 г. приказом Комитета города Москвы по ценовой политике в строительстве и государственной экспертизе проектов от 29 декабря 2016 г. № МКЭ-ОД/16-75.

Сборник является составной частью Единой нормативной базы МРР.

Сборник разработан взамен МРР-3.2.39.03-13.

СОДЕРЖАНИЕ

		Стр.
	Введение	4
1.	Общие положения	5
2.	Состав работ, выполняемых при подготовке материалов по обоснованию градостроительных планов земельных участков	7
3.	Методика определения стоимости работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительных планов земельных участков	9
4.	Порядок определения стоимости дополнительных работ	14
5.	Методика определения стоимости разработки архитектурно-градостроительных решений объектов для формирования градостроительных планов земельных участков	18
	Приложения	
	Приложение 1. Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка объекта	23
	Приложение 2. Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения	34

ВВЕДЕНИЕ

Настоящий Сборник 2.5 «Материалы по обоснованию градостроительных планов земельных участков. МРР-2.5-16» (далее – Сборник) разработан в соответствии с государственным заданием на основании:

- постановления Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. №229-ПП (ред. от 23.03.2016) «О порядке подготовки, утверждения, изменения и отмены градостроительных планов земельных участков»;
- постановления Правительства Москвы №284-ПП от 30 апреля 2013 г. (ред. от 22.12.2015) «Об оптимизации порядка утверждения архитектурно-градостроительных решений объектов капитального строительства в городе Москве».

Сборник предназначен для применения государственными заказчиками, проектными и другими заинтересованными организациями при расчете начальных (максимальных) цен контрактов и определении стоимости разработки материалов по обоснованию градостроительных планов земельных участков, осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы.

При разработке Сборника также были использованы следующие нормативно-методические источники:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Градостроительный кодекс города Москвы;
- Сборник 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16»;
- Сборник 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16»;
- Сборник 9.1 «Методика расчета стоимости научных, нормативно-методических, проектных и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1-16».

1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1.1. Настоящий Сборник является методической основой для определения стоимости подготовки материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка и разработки архитектурно-градостроительных решений объектов строительства (реконструкции) на территории города Москвы.

1.2. При определении стоимости работ на основании настоящего Сборника также следует руководствоваться положениями сборника 1.1 «Общие указания по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16».

1.3. Приведение базовой стоимости работ, определенной в соответствии с настоящим Сборником, к текущему уровню цен осуществляется путем применения коэффициента пересчета (инфляционного изменения), утверждаемого в установленном порядке.

1.4. В базовых ценах Сборника учтены и не требуют дополнительной оплаты затраты на выполнение работ, перечисленных в пунктах 3.3-3.5 МРР-1.1-16.

1.5. В базовых ценах Сборника не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы (в соответствии с техническим заданием):

- вариантный подбор земельного участка;
- натурные обследования;
- фотофиксация современного использования территории;
- ортофотоплан;
- межевание территории по фактическому использованию;
- визуально-ландшафтный анализ;
- свето-климатические расчеты уровня инсоляции и освещенности окружаемой и проектируемой застройки;
- разработка демонстрационных материалов, в т.ч. 3-D модель;
- инженерно-геологические и геодезические изыскания;
- расчет и обоснование границ санитарно-защитных зон (СЗЗ);
- выполнение поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков;

- разработка вариантов;

- обоснования размещения и параметров объектов капитального строительства на особо охраняемых природных территориях и территориях в зонах с особыми условиями использования;

- разработка историко-архитектурного опорного плана;

- сбор исходных данных;

- получение дополнительных согласований.

Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

1.6. Базовыми ценами Сборника не учтены сопутствующие расходы, приведенные в пункте 3.6 МРР-1.1-16.

2. СОСТАВ РАБОТ, ВЫПОЛНЯЕМЫХ ПРИ ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

2.1. Разработка материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка (далее – материалы по обоснованию ГПЗУ) предусмотрена в случае, указанном в части 2.3 статьи 43 Градостроительного кодекса города Москвы, а также в пункте 1.2 приложения 2 к постановлению Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. №229-ПП.

2.2. Состав работ (таблица 1) определен в соответствии с приложением 3 к постановлению Правительства Москвы от 25 мая 2011 г. №229-ПП.

Таблица 1

№	Наименование раздела	Доля, %
1.	**Анализ существующего положения**	
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ ограничений возможности нового строительства (реконструкции), установленных для данной территории Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0
2.	**Разработка градостроительных регламентов земельного участка** Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000 Схемы перспективного зонирования территории М 1:2000 Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка Разработка линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	 20,5 4,0 4,0
3.	**Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта** Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети, расчет потребности в парковочных местах Схема организации движения транспорта и пешеходов (существующее положение), М 1:2000 Схема организации движения транспорта и пешеходов (проектные предложения), М 1:2000	6,0

Продолжение таблицы 1

№	Наименование раздела	Доля, %
4.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости), М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций Согласование раздела «Инженерное обеспечение» с эксплуатирующими организациями осуществляется получением технических условий	14,5
5.	**Экологическое обоснование проекта** Комплексная оценка состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0
6.	**ИТМ ГО ЧС** Схема инженерно-технические мероприятия по ГО, М 1:2000 Схема инженерно-технические мероприятия по ЧС, М 1:2000	4,5
7.	**Сводный градостроительный регламент участка, М 1:2000** **Проект ГПЗУ, М 1:2000**	16,5
	Итого	100,0

2.3. Представленные в таблице 1 состав материалов и долевое распределение стоимости могут быть уточнены при разработке материалов по обоснованию размещения для конкретного объекта.

2.4. Объем разрабатываемых материалов по обоснованию ГПЗУ устанавливается в техническом задании на их разработку в соответствии с данными информационных ресурсов Москомархитектуры о наличии ранее разработанных и утвержденных документов по планировке рассматриваемого участка.

2.5. При использовании ранее разработанных материалов объем работ подлежит уточнению.

2.6. В случае, когда техническим заданием предусмотрено выполнение анализа территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта, базовая стоимость этих работ определяется на основании раздела 4 настоящего Сборника.

2.7. При необходимости выполнения в составе материалов по обоснованию ГПЗУ архитектурно-градостроительного решения, стоимость его разработки определяется дополнительно на основании раздела 5 настоящего Сборника.

3. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ПОДГОТОВКЕ МАТЕРИАЛОВ ПО ОБОСНОВАНИЮ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

3.1. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ определяется по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{обосн(б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)},} \quad (3.1)$$

где

$\mathbf{С_{обосн(б)}}$ – базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ;

$\mathbf{С_{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ;

$\mathbf{С_{доп(б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ.

3.2. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ определяется по следующей формуле:

$$\mathbf{С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср},} \quad (3.2)$$

где

$\mathbf{С_{осн(б)}}$ – базовая стоимость основных работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ;

$\mathbf{Ц_{(б)}}$ – базовая цена основных работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ;

$\mathbf{\prod_{i=1}^{n} К_i}$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия выполнения работ (приведены в пункте 3.6). Произведение всех корректирующих коэффициентов (кроме коэффициента, учитывающего сокращение сроков продолжительности проектирования) не должно превышать 2,0;

$\mathbf{К_{ср}}$ – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ (определяется по пункту 3.7).

3.3. Базовая цена основных работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ зависит от величины натурального показателя, в качестве которого принимается приведенная площадь участка территории размещаемого объекта, и определяется по формуле:

$$\mathbf{Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр}}, \qquad (3.3)$$

где

$\mathbf{Ц_{(б)}}$ – базовая цена основных работ (тыс. руб.);

а – постоянная величина, в тыс. руб.;

в – постоянная величина, имеющая размерность тыс. руб. на единицу натурального показателя;

$\mathbf{F_{пр}}$ – величина приведенной площади участка территории, га.

Параметры «а» и «в» приведены в таблице 2 и являются постоянными для определенного интервала изменения натурального показателя.

3.4. Базовые цены на основные работы рассчитаны на объем разрабатываемых материалов по обоснованию ГПЗУ в составе, представленном в таблице 1 настоящего Сборника.

3.5. Величина приведенной площади территории ($\mathbf{F_{пр}}$) определяется по формуле:

$$\mathbf{F_{пр} = \sum_{i=1}^{n} F_i \times K_{ni}}, \qquad (3.4)$$

где

$\mathbf{F_i}$ – площадь территории градостроительных мероприятий, рассматриваемой при подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ (га);

$\mathbf{K_{ni}}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий трудоемкость работ в зависимости от вида и площади рассматриваемой территории (определяется по таблице 3).

Таблица 2

Базовые цены на основные работы по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ

№	Приведенная площадь территории, $F_{пр}$, га	Параметры базовой цены	
		а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	до 0,5	102,0	-
2.	от 0,5 до 1	62,0	80,00
3.	от 1 до 5	78,5	63,50
4.	от 5 до 10	277,0	23,80
5.	от 10 до 20	417,0	9,80
7.	от 20 до 30	485,0	6,40
8.	от 30 до 50	554,0	4,10
9.	свыше 50	759,0	-

Примечание: базовыми ценами учтена разработка необходимых пояснительных материалов (пояснительной записки).

Таблица 3

Значения корректирующих коэффициентов Kni

№	Основные виды территорий рассмотрения	Размер территории в «га»				
		до 1,0	до 5,0	до 10,0	до 15,0	свыше 15,0
		Значения Kni				
1.	Территория размещения объекта строительства*	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
2.	Приближенные территории для оценки нормативных требований	0,3	0,25	0,2	0,15	0,1
3.	Территории инженерного, транспортного обеспечения, объектов ГО и ЧС; план линий градостроительного регулирования**	0,1	0,09	0,08	0,06	0,05
4.	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	0,05	0,04	0,03	0,02	0,01

Примечания:

* Территория размещения объекта строительства состоит из:

- участка размещения объекта (отводимый);
- участка благоустройства вне пределов отводимого (обременения к основному участку);
- участка компенсационного озеленения (обременение).

** В расчетах стоимости рассматриваются отдельно территории инженерного обеспечения, территории транспортного обеспечения и ГО и ЧС, а также территории разработки плана линий градостроительного регулирования (в случае необходимости).

3.6. При определении стоимости работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ к базовой цене применяются следующие корректирующие коэффициенты:

3.6.1. **$К_1$** – коэффициент, учитывающий месторасположение проектируемой территории. Значения коэффициента представлены в таблице 4.

Таблица 4

Корректирующий коэффициент	Месторасположение проектируемой территории			
	внутри Садового Кольца	от Садового Кольца до 3-го транспортного кольца	за пределами 3-го транспортного кольца	ТиНАО
$К_1$	1,2	1,1	1,0	согласно таблице 4.1

Примечания:

1. При наличии на проектируемой территории, расположенной за пределами Садового кольца, объектов историко-культурного наследия, территории охранных зон величина коэффициента $К_1$ принимается равным как для территории внутри Садового кольца. Наличие этих зон определяется в соответствии с Генеральным планом развития города Москвы и Правилами землепользования и застройки города Москвы.

2. При разработке материалов по обоснованию ГПЗУ для размещения объекта на территории ТиНАО корректирующий коэффициент $К_1$ принимается по таблице 4.1 в зависимости от плотности застройки территории:

Таблица 4.1

Корректирующий коэффициент	Плотность застройки территории в тыс.кв.м./га				
	до 3	свыше 3 до 5	свыше 5 до 7	свыше 7 до 10	свыше 10
$К_1$	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0

3.6.2. **$К_2$** – коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости работ в зависимости от мощности размещаемого объекта (общей площади, строительного объема). Значения коэффициента представлены в таблице 5.

Таблица 5

Мощность объекта $м^2$общ.пл. $м^3$строит.об.	до 100 до 300	до 1000 до 3000	до 5000 до 15000	до 10000 до 30000	до 15000 до 45000	до 30000 до 90000	до 50000 до 150000	до 80000 до 240000	80000 и более 2400000 и более
$К_2$	0,86	0,93	1,0	1,05	1,12	1,17	1,24	1,29	1,34

Примечание: показатели мощности объекта (общей площади, строительного объема) определяются согласно соответствующим СП.

3.6.3. **$К_З$** – коэффициент, учитывающий масштаб разработки графических материалов по обоснованию ГПЗУ. Параметры базовой цены определены при разработке графических материалов в масштабе М 1:2000. При разработке графических материалов в других масштабах применяются следующие корректирующие коэффициенты:

- при М 1:500 $К_З$=1,2;
- при М 1:5000 $К_З$=0,75;
- при М 1:10000 $К_З$=0,6.

Коэффициент применяется к стоимости тех разделов, в которых содержатся графические материалы, разработанные в масштабе, отличном от М 1:2000.

3.7. Коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (**$К_{ср}$**), определяется по формуле:

$$К_{ср} = (\Sigma Д_i \times К_{кi})/100, \quad (3.5)$$

где

$Д_i$ – доля отдельных разделов и подразделов документации установленного состава в общей стоимости работ (согласно таблице 1);

$К_{кi}$ – степень полноты проработки отдельных разделов и подразделов документации (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

4. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

4.1. Дополнительные к основному объему работы выполняются в соответствии с техническим заданием на разработку материалов по обоснованию ГПЗУ. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

4.2. Базовая стоимость разработки вариантов подготавливаемых материалов определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по подготовке обосновывающих материалов в соответствии с долями варьируемых разделов документации установленного состава, представленными в таблице 1.

4.3. Базовая стоимость вариантного подбора участка строительства (разработки предложений по определению территории размещения объекта) определяется с помощью коэффициента К=0,5 от базовой стоимости архитектурно-градостроительного решения (включая стоимость разработки ситуационного плана).

4.4. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории, определяется по формуле $\mathbf{C_{доп} = a + в \times X}$ на основании параметров, представленных в таблице 6, в зависимости от площади территории.

Таблица 6

№	Наименование работы	Площадь обследования, X, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Натурное обследование участка территории с фотофиксацией	до 0,5	6,75	-
		от 0,5 до 1	4,95	3,60
		от 1 до 5	6,30	2,25
		от 5 до 10	8,10	1,89
		от 10 до 20	13,50	1,35
		от 20 до 30	24,30	0,81
		от 30 до 50	40,50	0,27
		свыше 50	54,00	-

4.5. Стоимость работ по сбору исходных данных определяется в размере 2,0% от стоимости основных работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ.

4.6. Базовая стоимость работ по анализу территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (заключение по техническим условиям подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения) определяется по формуле:

$$\mathbf{C_{(б)} = (а + в \times X) \times К_ф \times К_{ср}}, \quad (4.1)$$

где

$\mathbf{C_{(б)}}$ – базовая стоимость разработки работ по анализу территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (руб.);

а, в – параметры базовой стоимости работ (принимаются на основании таблицы 7);

X – натуральный показатель – величина общей площади объекта, кв.м;

$\mathbf{К_ф}$ – коэффициент, учитывающий функциональное назначение объекта (принимается по таблице 8);

$\mathbf{К_{ср}}$ – коэффициент, учитывающий полноту выполнения работ (определяется на основании состава работ, представленного в таблице 9).

Таблица 7

№	Наименование работы	Общая площадь объекта, X, кв.м.	Параметры базовой стоимости	
			а, руб.	в, руб./кв.м
1.	Анализ территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (заключение по техническим условиям подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения)	до 50	11250,0	-
		от 50 до 100	10530,0	14,40
		от 100 до 200	11160,0	8,10
		от 200 до 500	11700,0	5,40
		от 500 до 1000	13050,0	2,70
		от 1000 до 2000	13140,0	2,61
		от 2000 до 5000	16560,0	0,90
		от 5000 до 10000	18910,0	0,43
		от 10000 до 20000	20110,0	0,31
		от 20000 до 30000	22510,0	0,19
		от 30000 до 50000	24610,0	0,12
		от 50000 до 100000	27110,0	0,07
		свыше 100000	34110,0	-

Таблица 8

Функционально назначение объекта	Коммунальное (в т.ч. гаражи, СТО, ЦТП)	Жилищное (в т.ч. коттеджи, гостиницы, административные здания)	Торговое, общественное питание, бытовое обслуживание	Физкультурно-оздоровительные и культурно-зрелищные учреждения	Здравоохранение, наука и просвещение	Производственное и многофункциональные объекты
Коэффициент Кф	0,9	1,0	1,05	1,1	1,15	1,2

Таблица 9

Состав работ по анализу территории для оценки возможности инженерного обеспечения объекта (заключение по техническим условиям подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения)

№	Наименование работы	Доля
1.	Пояснительная записка	0,1
2.	Расчет нагрузок для объекта по укрупненным показателям	0,2
3.	Подготовка эскиза для определения предварительных условий присоединения, М 1:2000	0,2
4.	Получение предварительных технических условий в эксплуатирующих организациях	0,2
5.	Анализ полученных технических условий с определением возможности подключения объекта к городским инженерным сетям и расчет общей суммы затрат	0,3
	Всего	1,0

Примечание: при разработке раздела «Инженерное обеспечение» и анализа территории для возможности инженерного обеспечения объекта в составе одной работы (при необходимости обновления технических условий по заданию заказчика) к составу работ по таблице 9 применяется понижающий коэффициент 0,7.

4.7. В случае, когда при разработке раздела «Экологическое обоснование проекта» требуется подбор аналога соответствующего функциональному назначению и технологическим требованиям проектируемого объекта, стоимость данного вида работ определяется с коэффициентом 0,2 от стоимости разработки раздела «Экологическое обоснование проекта». При этом необходимость выполнения данной работы должна быть подтверждена в техническом задании.

4.8. В случае, когда техническим заданием в составе обосновывающих материалов размещения объектов жилого назначения предусмотрена разработка направлений комплексного развития объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории, базовая стоимость данных работ

определяется по формуле $\mathbf{C_{соц} = a + в \times X}$ на основании параметров, представленных в таблице 10, в зависимости от площади рассматриваемой территории.

Таблица 10

№	Наименование работы	Площадь обследования, X, га	Параметры базовой стоимости	
			а, тыс. руб.	в, тыс. руб./га
1.	Комплексное развитие объектов социальной инфраструктуры на проектируемой и прилегающей территории	до 1	11,3	-
		от 1 до 5	8,8	2,50
		от 5 до 10	11,1	2,04
		от 10 до 20	15,4	1,61
		от 20 до 30	23,8	1,19
		от 30 до 50	49,3	0,34
		свыше 50	66,3	-

Примечание: при наличии утвержденного проекта планировки на рассматриваемую территорию к базовым ценам таблицы применяется понижающий коэффициент в зависимости от степени использования материалов проекта планировки.

4.9. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу определяется на основании сборника 8.3 «Визуально-ландшафтный анализ. МРР-8.3-16».

4.10. Стоимость выполнения свето-климатических расчетов уровня инсоляции и освещенности окружаемой и проектируемой застройки определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1-16»

4.11. Стоимость выполнения расчета и обоснования границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) определяется на основании сборника 6.1 «Мероприятия по охране окружающей среды. МРР-6.1-16»

4.12. Стоимость выполнения поперечных профилей, обследование интенсивности движения транспортных потоков рассчитывается на основании сборника 2.3 «Проекты планировки территорий. МРР-2.3-16».

4.13. Стоимость разработки архитектурно-градостроительного решения объекта строительства (реконструкции) определяется по 5 разделу настоящего Сборника.

4.14. Стоимость других видов дополнительных работ, на которые отсутствуют нормативные документы по ценообразованию, определяется на основании нормируемых трудозатрат на основании сборника 9.1 «Методика расчета стоимости научных, нормативно-методических, проектных и других видов работ (услуг) на основании нормируемых трудозатрат. МРР-9.1-16».

5. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ АРХИТЕКТУРНО-ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕШЕНИЙ ДЛЯ ФОРМИРОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ПЛАНОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

5.1. Настоящая Методика предназначена для расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения объектов строительства (реконструкции), осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы в составе материалов по обоснованию ГПЗУ, при разработке обосновывающих материалов для проведения реконструктивных работ на различных объектах или в качестве самостоятельного этапа проектных проработок по объекту.

Методика не распространяется на случаи разработки архитектурно-градостроительного решения в составе проектной документации.

5.2. Методика включает в себя методические подходы и порядок определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения (далее – АГР), осуществляемой с привлечением средств бюджета города Москвы, и дополнительных работ, связанных с разработкой АГР.

Стоимость основных работ, определяемая в соответствии с настоящей Методикой, выражает стоимостную оценку разработки комплекта графических, текстовых и демонстрационных материалов буклета (альбома), представляемого для получения Свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения проекта строительства (реконструкции) в соответствии с приложением к Административному регламенту предоставления государственной услуги «Подготовка и выдача свидетельства об утверждении архитектурно-градостроительного решения объекта капитального строительства» в городе Москве (утвержден постановлением Правительства Москвы от 30.04.2013 №284-ПП).

5.3. Базовая цена на разработку архитектурно-градостроительных решений определяется для одного варианта полного комплекта материалов установленного состава и распределяется по отдельным наименованиям материалов в соответствии со структурой материалов АГР, представленной в таблице 11.

Таблица 11

Структура материалов
архитектурно-градостроительного решения (АГР)

№	Наименование материалов АГР	Доля, Дi
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями	0,30
2.	Схема ситуационного плана	0,03
3.	Схема планировочной организации земельного участка	0,10
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16
7.	Схемы разрезов	0,08
8.	Предложения по размещению и установке на фасадах наружных технических средств	0,05
	Итого	**1,00**

5.4. Базовая цена на разработку АГР определяется по нормативу в долях от базовой цены на основные проектные работы, рассчитанной на основании сборника 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16» (и других сборников МРР по зданиям и сооружениям, требующим разработки АГР) без учета дополнительных работ, сопутствующих затрат и корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы проектирования.

5.5. В случаях необходимости выполнения дополнительных работ они включаются в задание на разработку АГР и дополнительно оплачиваются заказчиком.

По поручению заказчика в соответствии с заданием на проектирование дополнительно к основному объему могут выполняться следующие работы:

- разработка вариантов АГР (в соответствии с техническим заданием);
- подготовка демонстрационных материалов, сверх предусмотренных установленным составом;
- фотоработы;
- сбор исходных данных;
- проведение дополнительных к обязательным согласований.

5.6. Базовая стоимость разработки АГР определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{АГР(б)} = С_{осн.\ АГР(б)} + С_{доп.\ АГР\ (б)},} \quad (5.1)$$

где

$\mathbf{С_{осн.\ АГР\ (б)}}$ – базовая стоимость основных работ по разработке АГР;

$\mathbf{С_{доп.\ АГР\ (б)}}$ – базовая стоимость дополнительных работ по разработке АГР.

5.7. Базовая стоимость основных работ по разработке АГР определяется по формуле:

$$\mathbf{С_{осн.\ АГР\ (б)} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср},} \quad (5.2)$$

где

$\mathbf{Ц_{пр.(б)}}$ – базовая цена основных проектных работ по объекту (определяется согласно пункту 5.4);

$\mathbf{\alpha_{АГР} = 0{,}075}$ – норматив стоимости разработки АГР;

$\mathbf{К_{сл} = 1{,}2}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий степень сложности разработки АГР при особой градостроительной значимости и важности проектируемого объекта (в соответствии с распорядительным документом Правительства Москвы или главного распорядителя средств бюджета);

$\mathbf{К_{ср}}$ – корректирующий коэффициент, учитывающий степень полноты проработки материалов АГР установленного состава.

Величина $\mathbf{К_{ср}}$ определяется по формуле:

$$\mathbf{К_{ср} = \Sigma Д_i \times К_{кi},} \quad (5.3)$$

где

$\mathbf{Д_i}$ – доля отдельных материалов АГР установленного состава (принимается на основании таблицы 11);

$\mathbf{К_{кi}}$ – коэффициент полноты проработки отдельных материалов АГР (определяется в техническом задании или на основе экспертной оценки).

Пример расчета $К_{ср}$ представлен в таблице приложения 2.

При использовании настоящей Методики для определения стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения в составе материалов по обоснованию ГПЗУ величина $К_{ср}$ не может превышать 0,6.

5.8. Порядок расчета стоимости дополнительных работ.

5.8.1. Базовая цена на дополнительные работы по разработке вариантов разделов АГР (в соответствии с техническим заданием) определяется в долях от базовой цены на основные работы по разработке АГР в соответствии с долями варьируемых разделов в структуре АГР (таблица 11) с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного дополнительного варианта $К_{п} = 0,8$, последующих вариантов – $К_{п} = 0,5$. Количество разрабатываемых вариантов предусматривается в задании на разработку АГР, либо определяется по факту исполнения на основании дополнительных заданий заказчика с оплатой по дополнительному соглашению.

5.8.2. Стоимость дополнительных работ по подготовке демонстрационных материалов сверх предусмотренных установленным составом (в соответствии с заданием на проектирование) определяется на основании сборника 9.5 «Изготовление демонстрационных материалов. МРР-9.5-16».

5.8.3. Стоимость дополнительных работ по разработке историко-архитектурного опорного плана (в соответствии с заданием на проектирование) определяется на основании сборника 8.1 «Историко-культурные исследования. МРР-8.1-16».

5.8.4. Стоимость каждой дополнительной работы определяется в соответствии с тем составом дополнительной работы, который указан в техническом задании.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

Примеры расчета стоимости работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка объекта

Пример 1. Расчет стоимости подготовки материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка объекта нежилого назначения с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта (ориентировочная) 1100 кв.м.

Территория размещения объекта 0,30 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	1,0	3,0
1.2	Градостроительные условия размещения объекта, анализ ограничений возможности нового строительства (реконструкции), установленных для данной территории Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	1,0	15,0
2.	**Разработка градостроительных регламентов земельного участка**			
	Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта	20,5	1,0	20,5
	Генеральный план участка, М 1:2000			
	Схемы перспективного зонирования территории М 1:2000			
	Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка	4,0	1,0	4,0
	Разработка линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	4,0	0,0	0,0

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
3.	**Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта** Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети, расчет потребности в парковочных местах Схема организации движения транспорта и пешеходов (существующее положение), М 1:2000 Схема организации движения транспорта и пешеходов (проектные предложения), М 1:2000	6,0	1,0	6,0
4.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости),М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
5.	**Экологическое обоснование проекта** Комплексная оценка состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	1,0	12,0
6.	**ИТМ ГО ЧС** Схема инженерно-технические мероприятия по ГО, М 1:2000 Схема инженерно-технические мероприятия по ЧС, М 1:2000	4,5	1,0	4,5
7.	**Сводный градостроительный регламент участка, М 1:2000** **Проект ГПЗУ, М 1:2000**	16,5	1,0	16,5
	Итого	100		96,0
	Кср			**0,96**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
F_1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**0,30**		**0,30**
	- участок размещения объекта;	0,30	1,00	0,30
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F_2	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**0,50**	0,30	**0,15**
F_3	Территории:	**50,00**		**2,80**
	- инженерного обеспечения	20,00	0,05	1,00
	- транспортного обеспечения	10,00	0,08	0,80
	- объектов ГО и ЧС	20,00	0,05	1,00
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F_4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
	Итого			**3,45**

3. Базовая цена работ по подготовке материала по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Методики»:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 3,45 = 297,58 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц_{(б)} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} = 297,58 \times 1,0 \times$$

$$\times 1,0 \times 1,0 \times 0,96 = 285,68 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1$=1,0 – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;

$К_2$=1,0 – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 5000 кв.м;

$К_3$=1,0 – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$К_{ср}$=0,96 – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше;

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$С_{исх} = 285,68 \times 2,0\% = 5,71 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,30 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$С_{доп(б)} = 5,71 + 6,75 = 12,46 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ определяется по формуле (3.1):

$$С_{обосн(б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)} = 285,68 + 12,46 = 298,14 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 298,14 \times 3,533 = 1053,33 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,533 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

Пример 2. Расчет стоимости подготовки материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка объекта нежилого назначения (досугово-развлекательный центр).

Исходные данные:

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки, в соответствии с которым первоначальное функциональное назначение объекта – торговля.

Мощность объекта 900 кв.м.

Территория размещения объекта 0,24 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: сбор исходных данных, натурное обследование территории.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,2	0,6
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ ограничений возможности нового строительства (реконструкции), установленных для данной территории Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	0,7	10,5
2.	**Разработка градостроительных регламентов земельного участка** Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000 Схемы перспективного зонирования территории М 1:2000 Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка Разработка линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	20,5 4,0 4,0	0,8 0,0 0,0	16,40 0,0 0,0
3.	**Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта** Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети, расчет потребности в парковочных местах Схема организации движения транспорта и пешеходов (существующее положение), М 1:2000 Схема организации движения транспорта и пешеходов (проектные предложения), М 1:2000	6,0	0,7	4,20

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
4.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости),М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	1,0	14,5
5.	**Экологическое обоснование проекта** Комплексная оценка состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,5	6,0
6.	**ИТМ ГО ЧС** Схема инженерно-технические мероприятия по ГО, М 1:2000 Схема инженерно-технические мероприятия по ЧС, М 1:2000	4,5	1,0	4,5
7.	**Сводный градостроительный регламент участка, М 1:2000** **Проект ГПЗУ, М 1:2000**	16,5	0,9	14,85
	Итого	100		71,55
	Кср			**0,7155**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
$\mathbf{F_1}$	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**0,24**		**0,24**
	- участок размещения объекта;	0,24	1,00	0,24
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
$\mathbf{F_2}$	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**1,0**	0,30	**0,3**
$\mathbf{F_3}$	Территории,	**50,00**		**2,8**
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- объектов ГО и ЧС	20,00	0,05	1,0
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
$\mathbf{F_4}$	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
	Итого			**3,54**

3. Базовая цена работ по подготовке материала по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 «Методики»:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 78,5 + 63,50 \times 3,54 = 303,29 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц(_б) \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} =$$

$$= 303,29 \times 1,0 \times 0,93 \times 1,0 \times 0,7155 = 201,81 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за переделами 3-го транспортного кольца;

$К_2 = 0,93$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 1000 кв.м;

$К_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$К_{ср} = 0,7155$ – согласно пункту 3.7 – расчет представлен выше;

5. Базовая стоимость работ по сбору исходных данных определяется в порядке, изложенном в пункте 4.5:

$$С_{исх} = 201,81 \times 2,0\% = 4,04 \text{ тыс.руб.}$$

6. Базовая стоимость работ по натурному обследованию территории определяется в зависимости от площади территории размещения объекта (0,24 га) на основании таблицы 6 Сборника и составляет 6,75 тыс.руб.

7. Всего базовая стоимость дополнительных работ составит:

$$С_{доп(б)} = 4,04 + 6,75 = 10,79 \text{ тыс.руб.}$$

8. Общая базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ определяется по формуле (3.1):

$$С_{обосн(б)} = С_{осн(б)} + С_{доп(б)} = 201,81 + 10,79 = 212,60 \text{ тыс.руб.}$$

9. Стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется

по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 212,60 \times 3,533 = 751,12 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,533 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

Пример 3. Расчет стоимости подготовки материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка объекта нежилого назначения (объект спорта) с привлечением средств бюджета города Москвы.

Исходные данные:

Мощность объекта 5100 кв.м.

Для территории размещаемого объекта разработан проект планировки.

Территория размещения объекта 3 га за пределами 3-го транспортного кольца.

Дополнительные работы: нет.

Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
1.	**Анализ существующего положения**			
1.1.	Анализ территории на соответствие материалам актуализированного Генерального плана города Москвы и Правилам землепользования и застройки города Москвы	3,0	0,0	0,0
1.2.	Градостроительные условия размещения объекта, анализ ограничений возможности нового строительства (реконструкции), установленных для данной территории Определение имеющихся резервов в планировочном квартале и функционально-планировочном образовании Местоположение рассматриваемой территории в плане города Графический материал: План размещения земельного участка М 1:2000 с таблицей существующих землепользователей и строений квартала	15,0	0,3	4,5

Продолжение таблицы

№	Наименование раздела	Дi, %	Кi	Кср
2.	**Разработка градостроительных регламентов земельного участка** Регламентируемые показатели и условия размещения заявленного объекта Генеральный план участка, М 1:2000 Схемы перспективного зонирования территории М 1:2000 Градостроительные мероприятия за пределами отводимого земельного участка Разработка линий градостроительного регулирования М 1:2000 (в случае необходимости их изменения)	20,5 4,0 4,0	0,4 0,0 0,0	8,20 0,0 0,0
3.	**Организация транспортного обслуживания размещаемого объекта** Анализ существующего положения, прогноз интенсивности движения транспортных потоков на улично-дорожной сети с учетом въезда-выезда с проектируемой территории, предложения и мероприятия по развитию местной и магистральной улично-дорожной сети, расчет потребности в парковочных местах Схема организации движения транспорта и пешеходов (существующее положение), М 1:2000 Схема организации движения транспорта и пешеходов (проектные предложения), М 1:2000	6,0	0,5	3,0
4.	**Инженерное обеспечение размещаемого объекта** Условия размещения объекта исходя из существующего состояния и перспективной мощности городских инженерных сетей и сооружений с определением ориентировочных нагрузок, объемов и стоимости работ по основным видам инженерного обеспечения (водоснабжение, водоотведение, отвод поверхностного стока и энергоснабжение) Сводный план сетей и сооружений по инженерному обеспечению размещаемого объекта с таблицей расчетных нагрузок или планы сетей по видам коммуникаций (при необходимости),М 1:2000. При необходимости выделение технических зон инженерных коммуникаций	14,5	0,6	8,70
5.	**Экологическое обоснование проекта** Комплексная оценка состояния окружающей среды, М 1:2000	12,0	0,4	4,80
6.	**ИТМ ГО ЧС** Схема инженерно-технические мероприятия по ГО", М 1:2000 Схема инженерно-технические мероприятия по ЧС", М 1:2000	4,5	0,4	1,80
7.	**Сводный градостроительный регламент участка, М 1:2000** **Проект ГПЗУ, М 1:2000**	16,5	0,9	14,85
	Итого	100		45,85
	Кср			**0,4585**

2. Расчет приведенной площади $\mathbf{F_{пр}}$ согласно таблице 3 и формуле (3.4) Сборника:

№	Основные виды территорий рассмотрения	F, га	Kni	Fпр, га
F_1	Территория размещения объекта строительства, в том числе:	**3,0**		**3,0**
	- участок размещения объекта;	3,0	1,00	3,0
	- участок благоустройства вне пределов отводимого;	-		-
	- участок компенсационного озеленения	-		-
F_2	Приближенные территории для оценки нормативных требований	**2,0**	0,25	**0,5**
F_3	Территории,	**50,00**		**2,8**
	- инженерного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- транспортного обеспечения	15,00	0,06	0,9
	- объектов ГО и ЧС	20,00	0,05	1,0
	- план линий градостроительного регулирования	-		-
F_4	Территории экологических зон влияния, санитарно-защитных зон и пр.	**5,00**	0,04	**0,2**
Итого:				**6,5**

3. Базовая цена работ по подготовке материала по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.3) на основании таблицы 2 Сборника:

$$Ц_{(б)} = а + в \times F_{пр} = 277,0 + 23,8 \times 6,5 = 431,7 \text{ тыс.руб.}$$

4. Базовая стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию градостроительного плана земельного участка определяется по формуле (3.2):

$$С_{осн(б)} = Ц_{(б)} \times \prod_{i=1}^{n} К_i \times К_{ср} = Ц_{(б)} \times К_1 \times К_2 \times К_3 \times К_{ср} =$$

$$= 431,7 \times 1,0 \times 1,05 \times 1,0 \times 0,4585 = 207,83 \text{ тыс.руб.},$$

где

$К_1 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.1 – территория за пределами 3-го транспортного кольца;

$К_2 = 1,05$ – согласно пункту 3.6.2 – мощность объекта до 10000 кв.м;

$К_3 = 1,0$ – согласно пункту 3.6.3 – графические материалы разработаны в масштабе 1:2000;

$К_{ср} = 0, 4585$ – согласно пункту 3.7– расчет представлен выше;

5. Стоимость работ по подготовке материалов по обоснованию ГПЗУ в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 207,83 \times 3,533 = 734,26 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,533 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

Приложение 2

Пример расчета стоимости разработки архитектурно-градостроительного решения

1. Исходные данные:

1.1. Наименование объекта – торговый центр в Измайлово.

1.2. Общая площадь объекта – 10000 кв.м.

1.3. Вид строительства – новое строительство.

1.4. Характеристика территории строительства – территория вне исторической застройки и зоны охраняемого ландшафта на незатесненной территории.

1.5. Дополнительные работы – разработка 3 дополнительных варианта АГР в составе материалов:

- пояснительная записка;
- схема разверток фасадов по основным улицам;
- схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней;
- схемы разрезов.

2. Расчет стоимости:

1. Состав выполняемых работ согласно таблице 1 Сборника:

№	Наименование материалов АГР	Ді,	Кі	Кср
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями	0,30	0,8	0,24
2.	Схема ситуационного плана	0,03	1,0	0,03
3.	Схема планировочной организации земельного участка	0,10	1,0	0,10
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	1,0	0,15
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	1,0	0,13
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	1,0	0,16
7.	Схемы разрезов	0,08	1,0	0,08
8.	Предложения по размещению и установке на фасадах наружных технических средств	0,05	0,0	0,0
	Итого	**1,00**		**0,89**

2.1. Базовая цена на основные проектные работы, осуществляемые с привлечением средств бюджета города Москвы, по проектированию торгового центра общей площадью 10000 кв.м определяется по сборнику 4.1 «Объекты капитального строительства. МРР-4.1-16» и составляет:

$$Ц_{пр(б)} = а + в \times Х = 2835 + 0{,}378 \times 10000 = 6615 \text{ тыс.руб.}$$

2.2. Базовая цена на основные работы по разработке АГР определяется по формуле (5.2) настоящего Сборника и составляет:

$$С_{осн.\ АГР\ (б)} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (6\ 615 \times 0{,}075) \times 1{,}0 \times 0{,}89 = 496{,}16 \times 1{,}0 \times 0{,}89 = 441{,}58 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,89 (согласно расчету, представленному выше).

2.3. Базовая цена на дополнительные работы по разработке трех дополнительных вариантов АГР заданного состава определяется согласно пункту 5.8.1 настоящего Сборника, и составляет:

2.3.1. Для одного дополнительного варианта с учетом коэффициента 0,8:

№	Наименование материалов АГР	Дi,	Кi	Кср
1.	Пояснительная записка Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями	0,30	0,8×0,8	0,192
2.	Схема ситуационного плана	0,03	0,0	0,0
3.	Схема планировочной организации земельного участка	0,10	0,0	0,0
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	0,8	0,12
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	0,0	0,0
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	0,8	0,128
7.	Схемы разрезов	0,08	0,8	0,064
8.	Предложения по размещению и установке на фасадах наружных технических средств	0,05	0,0	0,0
	Итого	**1,00**		**0,504**

$$С_{вар.1(б)} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (6\ 615 \times 0{,}075) \times 1{,}0 \times 0{,}504 = 496{,}16 \times 1{,}0 \times 0{,}504 = 250{,}06 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,504 (согласно расчету, представленному выше).

2.3.2. Для двух последующих вариантов с учетом коэффициента 0,5:

№	Наименование материалов АГР	Дi,	Кi	Кср
1.	Пояснительная записка. Характеристика архитектурно-градостроительного решения с технико-экономическими показателями	0,30	0,8×0,5	0,12
2.	Схема ситуационного плана	0,03	0,0	0,0
3.	Схема планировочной организации земельного участка	0,10	0,0	0,0
4.	Схема разверток фасадов по основным улицам	0,15	0,5	0,075
5.	Схемы фасадов с обозначением фасадных конструкций и применяемых отделочных материалов	0,13	0,0	0,0
6.	Схемы планов первого и неповторяющегося этажей, а также подземных уровней	0,16	0,5	0,08
7.	Схемы разрезов	0,08	0,5	0,04
8.	Предложения по размещению и установке на фасадах наружных технических средств	0,05	0,0	0,0
	Итого	**1,00**		**0,315**

$$С_{вар.2\text{-}3(б)} = (Ц_{пр.(б)} \times \alpha_{АГР}) \times К_{сл} \times К_{ср.} =$$

$$= (6\,615 \times 0{,}075) \times 1{,}0 \times 0{,}315 \times 2 = 496{,}16 \times 1{,}0 \times 0{,}315 \times 2 = 312{,}58 \text{ тыс.руб.},$$

где $К_{сл}$ =1,0; $К_{ср}$ = 0,315 (согласно расчету, представленному выше); 2 – количество разрабатываемых вариантов кроме первого.

2.3.3. Всего базовая стоимость разработки 3-х дополнительных вариантов:

$$Ц_{доп.\ АГР\ (б)} = Ц_{вар1} + Ц_{вар2\text{-}3} = 250{,}06 + 312{,}58 = 562{,}64 \text{ тыс.руб.}$$

2.4. Всего базовая стоимость разработки АГР определяется по формуле (5.1) и составляет:

$$С_{АГР(б)} = С_{осн.\ АГР(б)} + С_{доп.\ АГР\ (б)} = 441{,}58 + 562{,}64 = 1004{,}22 \text{ тыс.руб.}$$

2.7. Стоимость разработки АГР в текущем уровне цен по состоянию на IV квартал 2016 года определяется по формуле (4.1) «Общих указаний по применению Московских региональных рекомендаций. МРР-1.1-16» и составляет:

$$С_{(т)} = С_{(б)} \times К_{пер} = 1004{,}22 \times 3{,}533 = 3547{,}90 \text{ тыс.руб.}$$

где $К_{пер}$=3,533 – коэффициент пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости работ градостроительного проектирования, осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы, в уровень цен IV квартала 2016 года (согласно приложению к приказу Москомэкспертизы № МКЭ-ОД/16-1 от 21.01.2016).

gost.e-ecolog.ru