Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве

МРР- 3.2.10.02-09

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

2010

gost.e-ecolog.ru

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству города Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве

МРР- 3.2.10.02-09

2010

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09» подготовлен специалистами ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры (Дронова И.Л. Вайнерман А.М.) и ГУП «НИ и ПИ Генплана Москвы» (Минин А.А., Левина Т.Н., Слезовская Н.С., Романовская Т.М., Васькина С.Н., Удрас М.А.)

«Методика» подготовлена на основании «Положения о составе материалов и порядке разработки и предоставления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 3 июля 2007 года № 585-ПП с учетом положений и требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительного Кодекса города Москвы, генерального плана города Москвы

«Методика» предназначена для заказчиков и проектных организаций, осуществляющих разработку проектов планировки территорий природного комплекса для города Москвы.

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09» утверждена и введена в действие распоряжением Департамента экономической политики и *развития города Москвы от 24 декабря 2009 года № 43 – Р в соответствии с решением,* принятым на заседании Межведомственного совета по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы от 24 декабря 2009 (пункт 15.1 протокола заседания № МВС-12-09).

«Методика» введена в действие взамен МРР-3.2.10-06.

Настоящий документ не может быть полностью или частично воспроизведен, тиражирован и распространен в качестве официального издания без разрешения Москомархитектуры.

Государственное унитарное предприятие
города Москвы «Управление экономических
исследований, информатизации и координации
проектных работ (ГУП «НИАЦ»)
Москомархитектуры, 2010

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

Введение 5

1. Общие методические положения по формированию стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса..... 8

2. Порядок определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса 11

3. Распределение стоимости разработки проекта планировки территорий природного комплекса по разделам проектной документации..... 21

4. Приложения 24

Приложение 1. Пример расчета коэффициента полноты проработки проекта планировки территории природного комплекса..... 25

Приложение 2. Пример расчета коэффициента полноты проработки работ по выполнению комплексной оценки градостроительных предпосылок и тенденций развития территории 27

Приложение 3. Пример расчета стоимости разработки проекта планировки территории природного комплекса..... 28

Приложение 4. Пример расчета разработки раздела «Сохранение и развитие природного комплекса» в составе проекта планировки жилой застройки..... 30

ВВЕДЕНИЕ

«Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09» подготовлена на основании «Положения о составе материалов и порядке разработки и предоставления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 3 июля 2007 года № 585-ПП с учетом положений и требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, Градостроительного Кодекса города Москвы, генерального плана города Москвы.

«Методика» предназначена для заказчиков и проектных организаций, осуществляющих разработку проектов планировки территорий природного комплекса для города Москвы.

При разработке «Методики» были использованы следующие нормативно - методические и другие источники:

- «Градостроительный кодекс Российской Федерации» (Принят Государственной Думой 22.12.2004 года и одобрен Советом Федерации 24.12.2004 года);

- «Градостроительный Кодекс города Москвы» (Закон города Москвы от 25 июня 2008 года № 28);

- Закон города Москвы «О генеральном плане города Москвы (Основные направления градостроительного развития города Москвы)» № 14 от 27.04.05 г.

- «О программных мероприятиях по созданию, реставрации,

реконструкции, ремонту и содержанию зеленых насаждений в городе Москве на 2006-2008 г.г. и на перспективу до 2010 года» (Постановление Правительства Москвы от 13.06.06 г. № 379-ПП);

- «Нормы и правила проектирования планировки и застройки г. Москвы. МГСН 1.01-99» (Утверждены постановлением Правительства Москвы от 25 января 2000 г. № 49);

- «Положение о составе материалов и порядке разработки и представления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве (Постановление Правительства Москвы от 3 июля 2007 г. № 585-ПП);

- «Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10-06» (Согласована и введена в действие решением Межведомственного совета по ценовой политике при Правительстве Москвы № МС-4-06 от 26.04.2006) ;

- «Сборник базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06» (Введен в действие с 01.12.2006 постановлением Правительства Москвы от 14.11.2006 № 900-ПП);

- Изменение №1 к «Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06» (Утверждено и введено в действие распоряжением Комитета города Москвы по государственной экспертизе проектов и ценообразования в строительстве от 21.12.2007, №21);

- Изменение №2 к «Сборнику базовых цен на проектные работы для строительства в городе Москве. МРР-3.2.06.06-06» (Утверждено и введено в действие распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 18.05.2009 №11-Р);

- «Методика определения стоимости научных, нормативно-

методических, проектных и других видов работ (услуг), осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы (на основании нормируемых трудозатрат). МРР-3.2.67-09». (Утверждена и введена в действие распоряжением Департамента экономической политики и развития города Москвы от 28.07. 2009, № 16-Р).

1. ОБЩИЕ МЕТОДИЧЕСКИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ПО ФОРМИРОВАНИЮ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА

1.1. «Методика определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве. МРР-3.2.10.02-09» (далее – «Методика») содержит базовые расценки на выполнение всех видов работ, выполняемых специалистами проектных организаций в процессе подготовки проектов планировки территорий природного комплекса (далее – ППТПК), и порядок расчетов общей стоимости разработки ППТПК.

1.2. Базовая стоимость разработки ППТПК определяется в уровне цен по состоянию на 1.01.2000 года и формируется как сумма базовой стоимости основных и дополнительных работ, связанных с разработкой ППТПК.

1.3. Базовая стоимость основных работ содержит стоимостную оценку разработки комплекта проектной документации в составе, установленном «Положением о составе материалов и порядке разработки и предоставления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве», утвержденного постановлением Правительства Москвы от 3 июля 2007 года № 585-ПП. Величина базовой стоимости основных работ определена с учетом трудоемкости подготовки документации установленного состава в зависимости от размера площади проектируемой территории природного комплекса.

1.4. К базовой стоимости основных работ по подготовке ППТПК применяются корректирующие коэффициенты, зависящие от усложняющих (упрощающих) факторов и условий, и учитывающие изменения трудоемкости выполнения работ в зависимости от особенностей проектируемой территории и требований к проекту.

При применении нескольких коэффициентов на различные факторы проектирования общий коэффициент рассчитывается путем перемножения коэффициентов, произведение которых не должно превышать 2,0.

1.5. При необходимости выполнения каких-либо дополнительных работ они включаются в задание на проектирование и их стоимость дополнительно входит в состав стоимости разработки ППТПК. Дополнительно к основным работам могут выполняться:

- научно-исследовательские работы, геодезические, инженерно-геологические, археологические, историко-архитектурные исследования, включая разработку историко-архитектурного опорного плана территории;
- ландшафтно-визуальный анализ;
- расчеты, связанные с инсоляцией и освещенностью;
- определение ландшафтных особенностей территории с подготовкой схем в М 1:500;
- таксация существующих зеленых насаждений;
- разработка дендропланов;
- расчеты, связанные с природоохранными мероприятиями;
- межевание территории;
- фотофиксация;
- проектирование вариантов разделов состава проекта планировки;
- подбор территориальной компенсации участков, исключаемых из природного комплекса;
- обоснование включения в состав природного комплекса подобранных участков территориальной компенсации, исключаемых из природного комплекса;
- расчет компенсаций владельцам зданий, подлежащих сносу и перебазированию, расположенных на проектируемой территории природного комплекса;

• изготовление демонстрационных материалов;

• подготовка и проведение компьютерных презентаций проекта;

• услуги согласующих организаций;

• подготовка задания на проектирование;

• сбор и обработка исходных данных;

• подготовка графических и текстовых материалов к проекту распорядительного документа Правительства Москвы об утверждении ППТПК в составе, установленном пунктом 4.3 «Положения о составе материалов и порядке разработки и предоставления на утверждение проектов планировки территорий в городе Москве»;

• рассмотрение и анализ прилегающих территорий и зон влияния на проектируемую территорию природного комплекса;

• и другие, выполняемые в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 03.07.07 № 585-ПП.

Величина базовой стоимости дополнительных работ определяется на основании п. 2.3 настоящей «Методики».

1.6. При выполнении городского заказа на разработку ППТПК к сумме базовых стоимостей основных и дополнительных работ применяется норматив стоимости работ городского заказа, установленный Департаментом экономической политики и развития города Москвы.

1.7. Стоимость разработки ППТПК в текущем уровне цен определяется с помощью коэффициентов пересчета (инфляционного изменения) базовой стоимости проектирования, принятых Межведомственным советом по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы.

2. ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА

2.1. Общая стоимость разработки ППТПК в текущем уровне цен ($С_{ППТК(т)ОБ}$) определяется по формуле:

$$С_{ППТПК(т)ОБ} = (С_{осн(Б)} + С_{доп(Б)}) \bullet К_{пер(Б/т)},$$ где

$С_{осн(Б)}$ - общая базовая стоимость основных работ по подготовке ППТПК;

$С_{доп(Б)}$ – общая базовая стоимость дополнительных работ, связанных с разработкой ППТПК;

$К_{пер(Б/т)}$ – коэффициент пересчета базовой стоимости разработки ППТПК в текущий уровень цен.

При городском заказе на разработку ППТПК применяется норматив стоимости работ городского заказа ($N_{гз}$).

2.2. Порядок расчета базовой стоимости основных работ

2.2.1. Общая базовая стоимость основных работ по подготовке ППТПК определяется в соответствии с формулой:

$$С_{осн(Б)} = С_{ППТПК(Б)} + С_{КОИГРТ(Б)} + С_{нат.об.},$$ где

$С_{ППТПК(Б)}$ - базовая стоимость основных работ по подготовке ППТПК;

$С_{КОИГРТ(Б)}$ - базовая стоимость работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок и тенденций развития территории;

$С_{нат.об.}$ - базовая стоимость натурного обследования территории.

2.2.1.1. Базовая стоимость основных работ по подготовке ППТПК ($С_{ППТПК(Б)}$):

$$С_{ППТПК(Б)} = (A + B \bullet F) \bullet ПК_{к},$$ где:

$(A+B \bullet F)$ - исходная базовая стоимость основных работ (табл. 1) (в тыс. руб.);

$ПК_{к}$ – произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия разработки ППТПК.

Произведение всех корректирующих коэффициентов **$ПК_к$** не должно превышать значения 2,0;

А – базовый параметр стоимости основных работ в определенном интервале площадей территории (в тыс. руб.);

В – удельный параметр стоимости основных работ, определяющий степень прироста постоянной составляющей (А) в зависимости от прироста площади территории в определенном интервале площадей (в тыс. руб./га);

F – размер площади проектируемой территории природного комплекса (в га).

2.2.1.2. Величина исходной базовой стоимости основных работ по подготовке ППТПК при М 1:2000 рассчитывается на основании данных таблицы 1.

Таблица 1

№№ пп	Площадь территории природного комплекса «F» (га)	Параметры базовой стоимости основных работ в уровне цен по состоянию:	
		на 1.01.2000 г.	
		«А» (тыс. руб)	«В» (тыс. руб/га)
1	2	3	4
1	до 1	336,7	-
2	от 1 до 5	255	81,7
3	от 5 до 10	371	58,5
4	от 10 до 20	523	43,3
5	от 20 до 40	675	35,7
6	от 40 до 60	959	28,6
7	от 60 до 100	1193	24,7
8	от 100 до 150	1473	21,9
9	от 150 до 250	1608	21
10	от 250 до 600	4458	9,6
11	Свыше 600	10218	-
Примечание: при М 1:500 применяется К = 1,2 при М 1:5000 применяется К = 0,75 при М 1:10000 применяется К = 0,6			

2.2.1.3. Исходная базовая стоимость основных работ по подготовке ППТПК корректируется с помощью коэффициентов, учитывающих усложняющие (упрощающие) факторы и условия проектирования:

• коэффициент $К_{к1}$, учитывающий изменения трудоемкости проектирования в зависимости от местоположения территории природного комплекса, определяется на основании таблицы 2.

Таблица 2

	Зона сохранения и комплексного благоустройства	Зона реорганизации	Зона развития
$К_{к1}$	1	1,1	1,2
В соответствии с Актуализацией Генерального плана развития города Москвы на период до 2025 года			

• коэффициент $К_{к2}$, учитывающий изменения трудоемкости проектирования в зависимости от общей площади объектов* (капитальных сооружений), планируемых к размещению на территории природного комплекса и реконструируемых, определяется на основании табл. 3.

*)общая площадь объектов – общая площадь застройки (под подошвами зданий).

Таблица 3

	Общая площадь размещаемых объектов (капитальных сооружений), м^2				
	до 100	до 5000	до 15000	до 50000	до 50000 и более
$К_{к2}$	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4
Примечание:	При промежуточных значениях площади размещаемых объектов величина коэффициента определяется методом интерполяции. При площади размещаемых объектов менее меньшего или более большего значения величина коэффициента берется по крайним величинам.				

• коэффициент $К_{к3}$=1,2, учитывающий увеличение сложности проектирования территорий, имеющих большое градостроительное и природоохранное значение. Применяется при наличии на проектируемой территории ценных природоохранных объектов, а также общественных пространств города общегородского уровня в соответствии с Законом города Москвы 06.07.2005 г. №37 «О схеме развития и размещения особо

охраняемых природных территорий в городе Москве» и «Генеральной схемой комплексного благоустройства города Москвы», утвержденной постановлением Правительства Москвы от 2.09.2003 года № 746-ПП;

• коэффициент $К_{к4}$, учитывающий изменение трудоемкости проектирования в зависимости от полноты проработки проектной документации. При разработке полного объема документации установленного состава $К_{к4}$ =1. При необходимости разработки неполного объема документации величина $К_{к4}$ определяется расчетно, исходя из состава и структуры ППТПК (таблица 9). Пример расчета $К_{к4}$ представлен в приложении 1;

• коэффициент $К_{к5}$, учитывающий снижение трудоемкости разработки ППТПК в зависимости от увеличения доли водной поверхности в общей площади территории природного комплекса. При доле водной поверхности менее 15% принимается $К_{к5}$ = 1, при доле от 15% до 35%, - $К_{к5}$ = 0,9, при доле 35% и более - $К_{к5}$ = 0,8.

Площадь водных объектов определяется по уровню воды в межень (межень – ежегодно повторяющийся период минимального значения уровня воды в водоемах). При доле водной поверхности более 50%, её площадь исключается из площади природного комплекса.

2.2.2. Базовая стоимость работ по комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории ($С_{коигрт(б)}$) рассчитывается на основании таблицы № 4.

$С_{коигрт(б)} = (A + B • F) • К_{к6}$, где:

(A+B • F) - исходная базовая стоимость основных работ (табл. 4), (в тыс. руб.);

A – базовый параметр стоимости основных работ в определенном интервале площадей территории (в тыс. руб.);

B – удельный параметр стоимости основных работ, определяющий степень прироста постоянной составляющей (А) в зависимости от

прироста площади территории в определенном интервале площадей (в тыс. руб./га);

F – размер площади проектируемой территории природного комплекса (в га).

$К_{К6}$ - коэффициент, учитывающий изменение трудоемкости проектирования в зависимости от полноты проработки проектной документации. При разработке полного объема документации установленного состава $К_{к6}$ =1. При необходимости разработки неполного объема документации согласно заданию на проектирование (техническому заданию), величина $К_{к6}$ определяется расчетно, исходя из состава и структуры ППТПК (таблица 10). Пример расчета $К_{к6}$ представлен в приложении 2.

Таблица 4

№№ пп	Площадь территорий "F" (га)	Параметры исходной базовой стоимости работ в комплексной оценке градостроительных предпосылок развития территории, градостроительных требований к реорганизации (развитию) территории	
		«А» (тыс.руб.)	«В» (тыс. руб./га)
1	2	3	4
1	до 1	279,6	-
2	от 1 до 5	261	18,6
3	от 5 до 10	293	12,2
4	от 10 до 20	334	8,1
5	от 20 до 40	388	5,4
6	от 40 до 60	444	4,0
7	от 60 до 100	540	2,4
8	от 100 до 150	640	1,4
9	от 150 до 250	730	0,8
10	от 250 до 600	805	0,5
11	Свыше 600	1105	-

2.2.3. Базовая стоимость натурного обследования территории ($C_{нат.об.}$) определяется в соответствии с таблицей 5.

$C_{нат.об.} = (A + B \bullet F)$, где:

(A+B • F) - исходная базовая стоимость основных работ (табл. 5), (в тыс. руб.);

A – базовый параметр стоимости основных работ в определенном интервале площадей территории (в тыс. руб.);

B – удельный параметр стоимости основных работ, определяющий степень прироста постоянной составляющей (А) в зависимости от прироста площади территории в определенном интервале площадей (в тыс. руб./га);

F – размер площади обследуемой территории природного комплекса (в га).

Таблица 5.

№№ пп	Площадь территории природного комплекса «F» (га)	Параметры базовой стоимости основных работ в уровне цен по состоянию: на 1.01.2000 г.	
		«A» (тыс. руб)	«B» (тыс. руб/га)
1	2	3	4
1	до 1	42	-
2	от 1 до 5	40	2
3	от 5 до 10	36	1,4
4	от 10 до 20	37,5	1,25
5	от 20 до 40	42,5	1
6	от 40 до 60	50,5	0,8
7	от 60 до 100	59,5	0,65
8	от 100 до 150	69,5	0,55
9	от 150 до 250	77	0,5
10	от 250 до 600	82	0,48
11	Свыше 600	370	-

2.3. Порядок расчета базовой стоимости дополнительных работ

2.3.1. Базовая стоимость разработки вариантов разделов основного состава документации определяется в долях от базовой стоимости основных работ в соответствии с долей варьируемого раздела в структуре ППТПК (таблица 9-10) с учетом поправочных коэффициентов: при разработке одного варианта К = 0,8, последующих вариантов К = 0,5.

2.3.2. При необходимости обоснования включения в состав природного комплекса подобранных участков территориальной компенсации, исключаемых из природного комплекса, базовая стоимость подготовки обоснования определяется в соответствии с долей разделов 3, 4 и 13 в структуре ППТПК (таблица 9) от базовой стоимости основных работ по разработке проекта планировки территории исключаемого участка природного комплекса, рассчитанной на основании таблицы 9.

2.3.3. Стоимость работ, связанных с выполнением функций генерального проектировщика, устанавливается в размере до 5% в пределах стоимости работ, поручаемых субподрядным организациям.

2.3.4. При необходимости выполнения работы по подготовке задания на разработку ППТПК базовая стоимость такой работы определяется в зависимости от размера проектируемой территории по формуле: $C_{доп(Б)} = A+B \bullet F$ на основании таблицы 6.

Таблица 6

№№ пп	Площадь территории природного комплекса «F» (га)	Параметры базовой стоимости подготовки задания на разработку ППТПК в уровне цен по состоянию:	
		на 1.01.2000 г.	
		«А» (тыс. руб)	«В» (тыс. руб/га)
1	2	3	4
1	до 1 га	2,13	-
2	от 1 до 5	1,38	0,75
3	от 5 до 10	2,68	0,49
4	от 10 до 20	4,68	0,29

Продолжение таблицы 6

5	от 20 до 40	7,96	0,13
6	от 40 до 60	9,98	0,08
7	от 60 до 100	11,18	0,06
8	от 100 до 150	12,18	0,05
9	от 150 до 250	13,68	0,04
10	от 250 до 600	16,18	0,03
11	Более 600	34,18	-

2.3.5. При необходимости выполнения работ по сбору и обработке исходных материалов для разработки ППТПК, согласно ПГМ от 03.07.07 г. №585-ПП, их базовая стоимость определяется в зависимости от размера проектируемой территории по формуле $С_{доп(Б)} = А + В \bullet F$ на основании таблицы 7.

Таблица 7

№№ пп	Площадь территории природного комплекса «F» (га)	Параметры базовой стоимости работ по сбору и обработке исходных материалов в уровне цен по состоянию: на 1.01.2000 г.	
		«А» (тыс. руб)	«В» (тыс. руб/га)
1	2	3	4
1	до 1 га	14,25	-
2	от 1 до 5	12,85	1,4
3	от 5 до 10	15,35	0,9
4	от 10 до 20	19,35	0,5
5	от 20 до 40	25,8	0,18
6	от 40 до 60	30,3	0,07
7	от 60 до 100	30,9	0,06
8	от 100 до 150	31,9	0,05
9	от 150 до 250	33,4	0,04
10	от 250 до 600	26,9	0,03
11	Свыше 600	44,9	-

2.3.6. Базовая стоимость работ, связанных с необходимостью рассмотрения и анализа прилегающих территорий и зон влияния на

проектируемую территорию природного комплекса, определяется в процентах от базовой стоимости основных работ по разработке ППТПК в зависимости от площади и вида рассматриваемой прилегающей территории на основании таблицы 8.

Таблица 8

Вид прилегающей территории рассмотрения	Площадь прилегающей территории (га)				
	10	30	60	100	150
1	2	3	4	5	6
Территория для расчета рекреационных нагрузок на проектируемую территорию и оценки рекреационной емкости В пределах шаговой доступности согласно МГСН 1.02-02	1,2	3,1	4,8	5,3	5,6
Территория инженерного обеспечения В пределах ближайшей улично-дорожной сети	1,0	2,4	3,3	3,7	3,9
Территория транспортного обеспечения В пределах ближайших магистралей	1,0	2,4	3,3	3,7	3,9
Территория ИТМ ГО и ЧС Определяется согласно СНиП 2.01.51-90	1,0	2,4	3,3	3,7	3,9
Территория экологических зон влияния, санитарно-защитных зон Определяется согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	0,5	0,9	1,03	1,14	1,2
Примечание: При промежуточных значениях прилегающей территории величина процента определяется методом интерполяции. При площади прилегающей территории менее меньшего или более большего значения величина процента берется по крайним величинам Площадь прилегающей территории не должна превышать площадь проектирования более чем в 4 раза					

2.3.8. Стоимость дополнительных работы определяется по следующим нормативным документам:

- фотофиксация и разработка историко-культурной оценки территории – по «Сборнику базовых цен для определения стоимости работ по проведению комплексных историко-культурных исследований. МРР-3.2.46-07»;

- определение стоимости организации санитарно-защитных зон – по «Методике определения стоимости проектов организации санитарно-защитных зон предприятий. МРР-3.2.24-07»;

- определение стоимости изготовления демонстрационных материалов – по «Рекомендациям по определению стоимости изготовления демонстрационных материалов (макеты, планшеты, буклеты и пр.). МРР-3.2.40-04»;

2.3.9. Базовая стоимость других видов дополнительных работ в случае необходимости их выполнения определяется в соответствии с московскими региональными рекомендациями (МРР) по определению базовых цен на отдельные виды работ (услуг), федеральными нормативными документами по ценообразованию, или на основе «Методики определения стоимости научных, нормативно-методических, проектных и других видов работ (услуг), осуществляемых с привлечением средств бюджета города Москвы (на основании нормируемых трудозатрат). МРР-3.2.67-09».

3. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПРОЕКТОВ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИЙ ПРИРОДНОГО КОМПЛЕКСА ПО РАЗДЕЛАМ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3.1. Стоимость основных работ по подготовке проектов планировки территорий природного комплекса определяется на полный объем проектной документации установленного состава и распределяется по разделам документации в соответствии со структурой ППТПК. Структура проекта выражена в долях от общей трудоемкости разработки ППТПК.

Структура ППТПК

Таблица 9

№№ пп	Наименование раздела	Доля
1	2	3
1.	Схема местоположения территории в структуре административного округа и системе комплекса природных и озелененных территорий , б/м	0,001
2.	План фактического использования территории, М 1:2000. План существующего землепользования и условий аренды, характеристика объектов по форме собственности, М 1:2000, при наличии землепользователей	0,08
3.	Характеристика природных условий территории, оценка биоразнообразия, оценка природоохранной значимости. Графические материалы: Схема размещения основных растительных сообществ и ценных природных объектов, М 1:2000	0,035
4.	Предложения по установлению режимов использования территории с учетом оценки состояния природных и озелененных территории, анализа сложившейся градостроительной ситуации, выделения и уточнения границ и характера землепользования.	0,07
5.	Схема функционально-планировочная организация территории, М 1:2000	0,12
6.	Основные направления развития транспортного обслуживания территории, включают: анализ транспортного обслуживания территории; разработку предложений по размещению остановочных пунктов общественного транспорта, пешеходных переходов, организации мест паркирования и хранения транспортных средств; определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок от проектируемого объекта, определение посещаемости и транспортной нагрузки на территорию с распределением по видам транспорта; расчет интенсивности движения и загрузки улично-дорожной сети транспортными потоками, построение цифрограммы величин транспортных потоков. Графические материалы: План существующего положения организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000 План границ линейных объектов транспортной инфраструктуры, являющиеся границами функционально-планировочных образований – объектов нормирования М 1:2000. Схема организации движения транспорта и пешеходов с размещением остановочных пунктов общественного транспорта, мест хранения, паркирования легковых автомобилей М 1:2000. Существующие и проектируемые поперечные профили основных магистралей и проездов (на проектируемой территории), М 1:2000.	0,09

Продолжение таблицы 9

7.	Основные направления развития инженерного обеспечения включают: анализ существующего положения; разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению территории; оценка предпосылок развития систем инженерного обеспечения; определение перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения; определение направлений трасс и параметров технических зон магистральных инженерных коммуникаций и участков размещения головных сооружений для формирования плана границ объектов инженерной инфраструктуры; предложения по этапам реализации мероприятий и обоснование их очередности;. Графические материалы: Сводный план инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями, М 1:2000. (существующее положение и проект) План границ объектов инженерной инфраструктуры, М 1:2000.	0,09
8.	Основные направления охраны окружающей среды включают: Характеристика состояния окружающей среды, ее компонентов по экологическим показателям, а также источников неблагоприятного воздействия на состояние окружающей среды, прогнозное состояние окружающей среды по принятым решениям, в т.ч. по ее компонентам. Графические материалы: Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000(существующее положение и прогноз) Схема основных мероприятий по охране окружающей среды	0,125
9.	Мероприятия по гражданской обороне М 1:2000 и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций М 1:5000- М 1:10000	0,03
10.	Оценка эффективности мероприятий территориального планирования.	0,03
11.	Схема основных природоохранных, озеленительных, благоустроительных мероприятий на территории, М 1:2000	0,08
12.	Основные показатели проекта планировки и градостроительное зонирование территории: - план функционального зонирования территории, М 1:2000 - план строительного зонирования территории, М 1:2000 - план ландшафтного зонирования территории, М 1:2000	0,065
13.	Проектный план линий градостроительного регулирования, М 1:2000	0,034
14.	План границ территорий – объектов планируемой разработки проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков, проектной документации объектов капитального строительства, проектов благоустройства территории, М 1:2000.	0,05
15.	План участков территорий, подлежащих реорганизации М 1:2000.	0,05
16.	План территорий зон с особыми условиями использования М 1:2000.	0,05
	Итого	1,000

Состав работ по выполнению комплексной оценки градостроительных предпосылок и тенденций развития территории

Таблица 10

№ пп	**Комплексная оценка градостроительных предпосылок и тенденций развития территории**	доля
1.	Градостроительные регламенты и мероприятия территориального планирования	0,150
2.	Мероприятия по реализации градостроительной документации, установленные нормативно-правовыми актами города	0,100
3.	Комплексная оценка градостроительных предпосылок, 1:2000	0,380
4.	Эскизное предложение планировочного решения, М 1:2000	0,37
	Итого	**1,000**

3.2. Структура проекта, представленная в таблицах 9, 10 разработана с учетом последних требований, является ориентировочной и может быть уточнена при разработке конкретного проекта планировки территории природного комплекса.

4. ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1

Пример расчета коэффициента полноты проработки проекта планировки территории природного комплекса (площадь 42 га)

Состав проекта планировки территорий природного комплекса

Таблица 1.1

№№ пп	Наименование раздела	Доля	Полнота проработки	$Кк_4$
1	2	3	4	5
1.	Схема местоположения территории в структуре административного округа и системе комплекса природных и озелененных территорий , б/м	0,001	1	0,001
2.	План фактического использования территории, М 1:2000. План существующего землепользования и условий аренды, характеристика объектов по форме собственности, М 1:2000, при наличии землепользователей	0,08	0,8	0,064
3.	Характеристика природных условий территории, оценка биоразнообразия, оценка природоохранной значимости. Графические материалы: Схема размещения основных растительных сообществ и ценных природных объектов, М 1:2000	0,035	1	0,035
4.	Предложения по установлению режимов использования территории с учетом оценки состояния природных и озелененных территории, анализа сложившейся градостроительной ситуации, выделения и уточнения границ и характера землепользования.	0,07	1	0,07
5.	Схема функционально-планировочная организация территории. М 1:2000	0,12	1	0,12
6.	Основные направления развития транспортного обслуживания территории, включают: анализ транспортного обслуживания территории; разработку предложений по размещению остановочных пунктов общественного транспорта, пешеходных переходов, организации мест паркирования и хранения транспортных средств; определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок от проектируемого объекта, определение посещаемости и транспортной нагрузки на территорию с распределением по видам транспорта; расчет интенсивности движения и загрузки улично-дорожной сети транспортными потоками, построение цифрограммы величин транспортных потоков. Графические материалы: План существующего положения организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000. План границ линейных объектов транспортной инфраструктуры, являющиеся границами функционально-планировочных образований – объектов нормирования М 1:2000. Схема организации движения транспорта и пешеходов с размещением остановочных пунктов общественного транспорта, мест хранения, паркирования легковых автомобилей М 1:2000. Существующие и проектируемые поперечные профили основных магистралей и проездов (на проектируемой территории), М 1:2000.	0,09	0,8	0,072

Продолжение таблицы 1.1

7.	Основные направления развития инженерного обеспечения включают: анализ существующего положения; разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению территории; оценка предпосылок развития систем инженерного обеспечения; определение перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения; определение направлений трасс и параметров технических зон магистральных инженерных коммуникаций и участков размещения головных сооружений для формирования плана границ объектов инженерной инфраструктуры; предложения по этапам реализации мероприятий и обоснование их очередности;. Графические материалы: Сводный план инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями, М 1:2000. (существующее положение и проект) План границ объектов инженерной инфраструктуры, М 1:2000.	0,09	0,8	0,072
8.	Основные направления охраны окружающей среды включают: Характеристика состояния окружающей среды, ее компонентов по экологическим показателям, а также источников неблагоприятного воздействия на состояние окружающей среды, прогнозное состояние окружающей среды по принятым решениям, в т.ч. по ее компонентам. Графические материалы: Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000(существующее положение и прогноз) Схема основных мероприятий по охране окружающей среды	0,125	0,4	0,05
9.	Мероприятия по гражданской обороне М 1:2000 и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций М 1:5000-М 1:10000	0,03	1	0,03
10.	Оценка эффективности мероприятий территориального планирования.	0,03	1	0,03
11.	Схема основных природоохранных, озеленительных, благоустроительных мероприятий на территории, М 1:2000	0,08	0,5	0,04
12.	Основные показатели проекта планировки и градостроительное зонирование территории: - план функционального зонирования территории, М 1:2000 - план строительного зонирования территории, М 1:2000 - план ландшафтного зонирования территории, М 1:2000	0,065	1	0,065
13.	Проектный план линий градостроительного регулирования, М 1:2000	0,034	1	0,034
14.	План границ территорий – объектов планируемой разработки проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков, проектной документации объектов капитального строительства, проектов благоустройства территории, М 1:2000.	0,05	0,8	0,04
15.	План участков территорий, подлежащих реорганизации М 1:2000.	0,05	0,2	0,01
16.	План территорий зон с особыми условиями использования М 1:2000.	0,05	1	0,05
	Итого	1,000		0,783

Приложение 2

Пример расчета коэффициента полноты проработки работ по выполнению комплексной оценки градостроительных предпосылок и тенденций развития территории (площадь 42 га)

Состав работ по выполнению комплексной оценки градостроительных предпосылок и тенденций развития территории

Таблица 2.1.

№ пп	Комплексная оценка градостроительных предпосылок и тенденций развития территории	Доля	Полнота проработки	$Кк_4$
1.1	Градостроительные регламенты и мероприятия территориального планирования	0,150	1,0	0,150
1.2.	Мероприятия по реализации градостроительной документации, установленные нормативно-правовыми актами города	0,100	1,0	0,100
1.3.	Комплексная оценка градостроительных предпосылок, 1:2000	0,380	1,0	0,380
1.4.	Эскизное предложение планировочного решения, М 1:2000	0,370	1,0	0,370
	Итого	1,000		1,000

Приложение № 3

Пример расчета стоимости разработки проекта планировки территории природного комплекса – площадь 42 га.

1. Исходные данные для расчёта:

1. Площадь территории природного комплекса 42 га;

2. Местоположение природного комплекса: Зона сохранения и комплексного благоустройства – $К_{к1} = 1,0$ (табл. 2);

3. На территории природного комплекса капитальные сооружения отсутствуют – $К_{к2} = 1,0$ (табл. 3);

4. Территория не является особо охраняемой природной территорией – $К_{к3} = 1,0$;

5. Полнота проработки согласно составу проекта планировки – $К_{к4} = 0,783$;

6. Полнота проработки согласно составу работ по выполнению комплексной оценки градостроительных предпосылок и тенденций развития территории – $К_{к6} = 1,0$;

7. Доля водной поверхности пруда, находящегося на территории, составляет менее 15% от общей площади природного комплекса – $К_{к5} = 1,0$;

8. Источник финансирования: средства городского бюджета – $N_{г/з} = 0,61$;

9. Коэффициент пересчёта базовой стоимости разработки ППТПК в текущий уровень цен (IY квартал 2009 года) – $К_{пер(Б/т)} = 2,607$.

Расчет стоимости:

1. Расчёт стоимости разработки ППТПК (по состоянию на 01.01.2000):

$С_{ППТПК(т)ОБ} = (С_{осн(Б)} + С_{доп(Б)}) \cdot К_{пер(Б/т)}$, где

$С_{осн(Б)} = С_{ППТПК(Б)} + С_{КОИГРТ(Б)} + С_{инт.об}$

1.2. Базовая стоимость основных работ по разработке проекта планировки ($С_{ППТПК(Б)}$) (табл. 1):

$С_{ППТПК(Ь)} = (А + В \cdot F) \cdot ПК_к = (959 + 28,6 \cdot 42) \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 1,0 \cdot 0,783$

=1691,44 тыс.руб.

1.3. Базовая стоимость разработки материалов комплексной оценки и градостроительных перспектив развития территории ($С_{КОИГРТ(Б)}$)

$С_{КОИГРТ(Б)} = (А+В \bullet F) \bullet К_{Кб} = (444 + 4 \bullet 42) \bullet 1 = 612$ тыс. руб.

1.4. Базовая стоимость натурного обследования территории ($С_{нат.об.}$) определяется в соответствии с таблицей 5.

$С_{нат.обл.} = (А + В \bullet F)$

$С_{нат.обл.} = (А + В \bullet F) = 50,5 + 0,8 \bullet 42 = 84,1$ тыс. руб.

1.4. Итого базовая стоимость основных работ (Сосн(б)):

Сосн(б) = 1691,44 + 612,00 + 84,1 = 2387,54 тыс. руб.

1.5. Расчет базовой стоимости дополнительных работ по разработке ППТПК:

1.5.1. Стоимость работ по сбору и обработке исходных данных (табл.5)

$А+В \bullet F = 30,3 + 0,07 \bullet 42 = 33,24$ тыс. руб.

1.5.2. Итого стоимость дополнительных работ

(Сдоп(б)) = 33,24 тыс. руб.

2. Итого базовая стоимость всех работ

(Спптпк) = 2387,54+ 33,24 = 2420,78 тыс. руб

3. Стоимость разработки ППТПК в уровне цен на IV квартал 2009 года, с учетом норматива стоимости городского заказа $N_{г.з.}$:

$2420,78 \cdot 0,61 \cdot 2,607 = 3849,69$ тыс.руб.

С НДС: 3849,69 х 1,18 = 4542,63 тыс.руб.

Приложение 4

Пример расчета разработки раздела «Сохранение и развитие природного комплекса» в составе проекта планировки жилой застройки.

А) Исходные данные для расчёта:

1. Площадь территории проектирования 35 га, в том числе территория природного комплекса 7 га;

2. Местоположение природного комплекса: зона реорганизации – $К_{к1} = 1,1$ (табл. 2);

3. На территории природного комплекса капитальные сооружения отсутствуют – $К_{к2} = 1,0$ (табл. 3);

4. Территория не является особо охраняемой природной территорией - $К_{к3} = 1,0$;

5. Полнота проработки согласно составу работ – $К_{к4} = 0,186$;

6. Источник финансирования: средства городского бюджета – $N_{г/з} = 0,61$;

7. Коэффициент пересчёта базовой стоимости разработки ППТПК в текущий уровень цен (IY квартал 2009 года) – $К_{пер(Б/т)} = 2,607$.

Б) Состав проекта планировки территорий природного комплекса:

Таблица 4.1

№№ пп	Наименование раздела	Доля	Полнота проработки	$Кк_i$
1	2	3	4	5
1.	Схема местоположения территории в структуре административного округа и системе комплекса природных и озелененных территорий , б/м	0,001	1	0,001
2.	План фактического использования территории, М 1:2000. План существующего землепользования и условий аренды, характеристика объектов по форме собственности, М 1:2000, при наличии землепользователей	0,08	0,00*	
3.	Характеристика природных условий территории, оценка биоразнообразия, оценка природоохранной значимости. Графические материалы: Схема размещения основных растительных сообществ и ценных природных объектов, М 1:2000	0,035	1	0,035
4.	Предложения по установлению режимов использования территории с учетом оценки состояния природных и озелененных территории, анализа сложившейся градостроительной ситуации, выделения и уточнения границ и характера землепользования.	0,07	1	0,07
5.	Схема функционально-планировочная организация территории, М 1:2000	0,12		
6.	Основные направления развития транспортного обслуживания территории, включают: анализ транспортного обслуживания территории; разработку предложений по размещению остановочных пунктов общественного транспорта, пешеходных переходов, организации мест паркирования и хранения транспортных средств; определение возможности восприятия дополнительных транспортных нагрузок от проектируемого объекта, определение посещаемости и транспортной нагрузки на территорию с распределением по видам транспорта; расчет интенсивности движения и загрузки улично-дорожной сети транспортными потоками, построение цифрограммы величин транспортных потоков. Графические материалы: План существующего положения организации движения транспорта и пешеходов, М 1:2000. План границ линейных объектов транспортной инфраструктуры, являющиеся границами функционально-планировочных образований – объектов нормирования М 1:2000. Схема организации движения транспорта и пешеходов с размещением остановочных пунктов общественного транспорта, мест хранения, паркирования легковых автомобилей М 1:2000. Существующие и проектируемые поперечные профили основных магистралей и проездов (на проектируемой территории), М 1:2000.	0,09		
7.	Основные направления развития инженерного обеспечения включают: анализ существующего положения; разработка принципиальных предложений по инженерному обеспечению территории; оценка предпосылок развития систем инженерного обеспечения; определение перспективных инженерных нагрузок по видам инженерного обеспечения; определение направлений трасс и параметров технических зон	0,09		

Продолжение таблицы 4.1

	магистральных инженерных коммуникаций и участков размещения головных сооружений для формирования плана границ объектов инженерной инфраструктуры; предложения по этапам реализации мероприятий и обоснование их очередности:. Графические материалы: Сводный план инженерного обеспечения территории общегородскими коммуникациями и сооружениями, М 1:2000. (существующее положение и проект) План границ объектов инженерной инфраструктуры, М 1:2000.			
8.	Основные направления охраны окружающей среды включают: Характеристика состояния окружающей среды, ее компонентов по экологическим показателям, а также источников неблагоприятного воздействия на состояние окружающей среды, прогнозное состояние окружающей среды по принятым решениям, в т.ч. по ее компонентам. Графические материалы: Схема комплексной оценки состояния окружающей среды, М 1:2000(существующее положение и прогноз) Схема основных мероприятий по охране окружающей среды	0,125		
9.	Мероприятия по гражданской обороне М 1:2000 и мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций М 1:5000- М 1:10000	0,03		
10.	Оценка эффективности мероприятий территориального планирования.	0,03		
11.	Схема основных природоохранных, озеленительных, благоустроительных мероприятий на территории, М 1:2000	0,08	1	0,08
12.	Основные показатели проекта планировки и градостроительное зонирование территории: - план функционального зонирования территории, М 1:2000 - план строительного зонирования территории, М 1:2000 - план ландшафтного зонирования территории, М 1:2000	0,065		
13.	Проектный план линий градостроительного регулирования, М 1:2000	0,034	0,00*	
14.	План границ территорий – объектов планируемой разработки проектов межевания территории, градостроительных планов земельных участков, проектной документации объектов капитального строительства, проектов благоустройства территории, М 1:2000.	0,05		
15.	План участков территорий, подлежащих реорганизации М 1:2000.	0,05		
16.	План территорий зон с особыми условиями использования М 1:2000.	0,05		
	Итого	1,000		0,186

* Стоимость работ по пунктам 2 и 13 включена в стоимость разработки проекта планировки жилой территории. Коэффициент полноты проработки указанных работ принимается равным отношению площади природного комплекса к общей площади территории проектирования (7 га : 35 га = 0,2).

В) Расчет стоимости:

1. Расчёт стоимости разработки ППТПК (по состоянию на 01.01.2000):

$C_{ППТПК(т)Об} = (C_{осн(Б)} + C_{доп(Б)}) \cdot K_{пер(Б/т)}$, где

$C_{осн(Б)} = C_{ППТПК(Б)} + C_{КОИГРТ(Б)} + \mathbf{C_{нат.обл}}$

2. Базовая стоимость основных работ по разработке проекта планировки ($C_{ППТПК(Б)}$) (табл. 1):

$$C_{ППТПК(Б)} = (A + B \cdot F) \cdot K_{к1} \cdot K_{к2} \cdot K_{к4} = (371 + 58{,}5 \cdot 7) \cdot 1{,}1 \cdot 1{,}0 \cdot 0{,}186 =$$

159,69 тыс.руб.

3. Базовая стоимость натурного обследования территории ($\mathbf{C_{нат.обл.}}$) определяется в соответствии с таблицей 5.

$\mathbf{C_{нат.обл.} = (A + B \bullet F)}$

$\mathbf{C_{нат.обл.} = (A + B \bullet F) = 36 + 1{,}4 \bullet 7 = 45{,}8}$ **тыс. руб.**

4. Итого базовая стоимость основных работ (Сосн(б)):

Сосн(б) = 159,69 + 45,8 = 205,49 тыс. руб.

5. Стоимость разработки ППТПК в уровне цен на IY квартал 2009 года:

$205{,}49 \cdot 0{,}61 \cdot 2{,}607 = 326{,}78$ тыс.руб.

6. Общая стоимость разработки раздела «Сохранение и развитие природного комплекса» складывается из стоимости разработки ППТПК (пункт 5) и доли (0,2) (согласно примечанию к таблице 4.1) стоимости аналогичных видов работ, выполняемых в составе проекта планировки жилой территории.

Научно - техническое издание

МЕТОДИКА

определения стоимости разработки проектов планировки территорий природного комплекса в городе Москве

МРР- 3.2.10.02-09

Ответственная за выпуск Бычкова Л. А.

**ГУП города Москвы «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ»
ГУП «НИАЦ»**

125047, Москва. Триумфальная пл., д.1

Подписано к печати 13. 01 2010 г. Бумага офсетная. Формат 60х901/16.

Право распространения указанного документа принадлежит ГУП «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие документ нелегально, тем самым нарушают авторские права разработчиков. Материалы издания не могут быть переведены или изданы в любой форме (электронной или механической, включая фотокопию, репринтное воспроизведение, запись или использование в любой информационной системе) без получения разрешения от издателя.

За информацией о приобретении нормативно-методической литературы обращаться в ГУП «НИАЦ»

**(125047 г. Москва, Триумфальная площадь, д.1, здание Москомархитектуры, 5этаж, ком.517б)
Тел.:(495) 251-99-58. Факс: (495) 250-99-28
e-mail: salamova@mka.mos.ru**

gost.e-ecolog.ru

**ГУП «НИАЦ» принимает заказы на разработку методических рекомендаций по ценообразованию.
Тел.: (495) 250-99-28
ГУП «НИАЦ» оказывает консультации по применению нормативно-методической литературы только своим клиентам. Тел.:(495) 250-99-28**

gost.e-ecolog.ru