Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу

МРР-3.2.37.1-02

СИСТЕМА ЦЕНООБРАЗОВАНИЯ
В ПРОЕКТНОМ КОМПЛЕКСЕ

Москва - 2002

gost.e-ecolog.ru

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству г.Москвы

МЕТОДИКА

определения стоимости работ
по визуально-ландшафтному
анализу

МРР-3.2.37.1-02

Москва - 2002

«Методика определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу» разработан временным творческим коллективом, представленным специалистами ГУП «НИАЦ» Москомархитектуры (Гольдфайн Ю.В., Дронова И.Л., Соболев В.К.), ГУП НИиПИ Генплана (Соловьева Е.Е., Кузьмина М.С.), Управления инвестиционной политики и городского заказа Департамента экономической политики и развития г.Москвы (Страшнов Г.Г.) и Управления экономической, научно-технической и промышленной политики в строительной отрасли Комплекса архитектуры, строительства, развития и реконструкции города (Одинцов В.К.).

Введена в действие приказом председателя Москомархитектуры от 31.05.2002 г. № 109 на основании решения Региональной межведомственной комиссии по ценовой и тарифной политике при Правительстве Москвы (протокол от 21.05.2002 № 6-86-1003/2-13, п.11.2).

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

© Государственное унитарное предприятие «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» (ГУП «НИАЦ»), 2002 г.

1. МЕТОДИКА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАБОТ ПО ВИЗУАЛЬНО-ЛАНДШАФТНОМУ АНАЛИЗУ

1. Стоимость работ по визуально-ландшафтному анализу включает следующие этапы:

- предварительные работы;

- разработку материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценными фрагментами историко-градостроительной среды»;

- рекомендации по ограничению высотных параметров и композиционным характеристикам объекта.

Состав указанных работ представлены в таблицах 1; 2; 3.

Общая стоимость работ определяется по формуле:

$$\mathbf{C_{ва} = C_{пр} + C_{ам} + C_{рр} + C_{доп}} \quad (1)$$

где:

$\mathbf{C_{пр}}$ стоимость предварительных работ;

$\mathbf{C_{ам}}$ – стоимость аналитических материалов;

$\mathbf{C_{рр}}$ – стоимость разработки рекомендаций.

$\mathbf{C_{доп}}$ – стоимость дополнительных работ (принимается по таблицам 7; 8; 9)

Таблица 1

Предварительные работы

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1	2	3
1.	Ознакомление с заданием Заказчика и предъявленной им документацией	5
2.	Ознакомление с действующей нормативной, законодательной, градостроительной и проектной документацией (ландшафтное, строительное, функциональное, морфотипическое зонирование, территории природного комплекса, зоны охраны памятников истории и культуры, проекты планировок, град. планы округов, историко-культурные исследования и т. п.)	15
3.	Предварительное натурное ознакомление с объектом нового строительства или реконструкции, определение площади территории исследования, корректировка подосновы и нанесение текущих изменений	35
4.	Изучение литературных и архивных источников, подбор иллюстративных материалов, составление краткой исторической справки	20
5.	Определение основных положений визуально-ландшафтного анализа, определение категории сложности территории исследования и характеристика усложняющих факторов объекта нового строительства (реконструкции), предварительное определение количества лучевых сечений, контрольных направлений восприятия объекта, состава исследовательской документации	15
6.	Разработка программы работ, составление технического задания, заключение договора, смета-калькуляция, выписка счета, контроль оплаты, выдача исполнителям задания на проведение визуально-ландшафтного анализа	10
	ИТОГО	**100**

Таблица 2

Разработка материалов «Градостроительная характеристика территории исследования» и «Анализ композиционного взаимодействия объекта с ценными фрагментами историко-градостроительной среды»

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1	2	3
1.	Подготовка подосновы (разгрузка подосновы от условных обозначений, не являющихся необходимыми для разработки схем раздела)	3
2.	Натурные исследования. Анализ существующего положения композиционно-пространственных, типологических, ценностных характеристик (с учетом схем морфотипического, строительного, функционального и ландшафтного зонирования г. Москвы, особенностей рельефа территории, степени сохранности исторической объемной и планировочной структур); разработка схем композиционно-пространственной и масштабно-типологической структуры территорий (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	15
3.	Компьютерное построение схем композиционно-пространственной и масштабно-типологической структуры территории, оформление схем строительного, ландшафтного, функционального зонирования, морфотипов застройки, зон охраны памятников истории и культуры, рельефа территории (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	5
	Анализ визуально-ландшафтных характеристик территории (включая анализ системы исторических градостроительных доминант и ценных фрагментов историко-градостроительной среды; анализ композиционных особенностей городских панорам и видов, определение степени их сохранности; выявление ценных видовых раскрытий), определение наиболее характерных точек и секторов обзора, определение дисгармоничных объектов, негативно влияющих на визуальное восприятие ценного городского ландшафта разработка схем визуально-ландшафтных характеристик территории (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	15

Продолжение таблицы 2

1	2	3
5.	Компьютерное построение схем визуально-ландшафтных характеристик территории (включая бассейн видимости, точки и сектора обзора исторических градостроительных доминант и ценных фрагментов историко-градостроительной среды) (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	4
6.	Анализ композиционного влияния объекта нового строительства (или реконструкции) на характер городского ландшафта, выявление контрольных направлений и точек восприятия объекта; разработка схем прогнозируемого бассейна видимости, выявление контрольных направлений восприятия. (до 4-х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	20
7.	Компьютерное построение схем прогнозируемых зон видимости объекта нового строительства (или реконструкции), контрольных направлений и точек восприятия (до 2х схем, при увеличении количества схем к ценам таблицы применять К-1,2)	4
8.	Определение и разработка контрольных лучевых сечений (до 2-х лучевых сечений; при увеличении кол-ва сечений к ценам таблицы применять коэффициент: до 4-х лучевых сечений К – 1,5 до 6-ти лучевых сечений К – 2,0)	5
9.	Измерение в натуре высоты зданий, необходимое для построения лучевых сечений и компьютерной объемной модели объекта (до 2-х зданий при увеличении кол-ва измеряемых зданий к ценам табл. применять коэффициент до 4-х измеряемых зданий К– 1,5 до 6-ти измеряемых зданий К– 2,0)	4
10	Компьютерное построение объемной модели объекта нового *строительства (или реконструкции)*	*5*
11.	Определение точек фотофиксации по контрольным направлениям; организация фотосъемки. Компьютерная обработка фотографии, монтаж панорам.	15
12.	Совмещение объемной модели объекта с материалами натурной фотофиксации (до 3-х совмещений, при увеличении количества совмещений к ценам табл. применять коэффициент: до 6-ти совмещений К – 1,5 до 10-ти совмещений К – 2,0 до 20-ти совмещений К – 2,5	5
	ИТОГО:	**100**

Таблица 3

Рекомендации по ограничению высотных параметров и композиционным характеристикам объекта

№№ пп	Состав работ	Процентное соотношение
1	2	3
1.	Определение режимно-нормативных регулятивов территории (с учетом режимов зон охраны памятников истории и культуры, норм морфотипического строительного, функционального и ландшафтного зонирования г. Москвы, а также композиционно-пространственных и визуально-ландшафтных характеристик)	25
2.	Разработка рекомендаций по ограничению высотных параметров и композиционным характеристикам объекта нового строительства (или реконструкции)	45
3.	Компьютерное построение схем высотных и планировочных ограничений объекта нового строительства (или реконструкции) (до 2-х схем, при увеличении количества схем применять коэффициент К-1,2))	5
4.	Компьютерная обработка фотоиллюстративных материалов с нанесением линий высотных ограничений (кол-во фотоиллюстраций до 3-х; при увеличении кол-ва фотоиллюстраций к ценам табл. применять К – 1,2 за каждую последующую фотоиллюстрацию)	25
	ИТОГО:	**100**

Примечание: Ценами таблиц 2 и 3 предусмотрено выполнение схем в М 1:2000. В случае выполнения схем в М 1:5000, М 1:10000 применять понижающий коэффициент К-0,6.

2. Стоимость каждого этапа работ по визуально-ландшафтному анализу рассчитывается по формуле:

$$\begin{matrix} C_{пр(т)} \\ C_{ам(т)} = БЦ_{i(98)} \bullet K_р \bullet \prod_{n=1}^{n} ПК_{кi} \bullet K_{тр} \\ C_{рр(т)} \end{matrix} \qquad (2)$$

$$C_{доп(т)} = БЦ_{i(98)} \bullet K_{тр}$$

$C_{ам(т)}$; $C_{рр(т)}$; $C_{пр(т)}$; $C_{доп(т)}$ - стоимость в текущих ценах;

где:

$БЦ_{i(98)}$ - базовые цены на работы по визуально-ландшафтному анализу одного объекта (принимаются по таблицам 4; 5; 6; 7);

$К_р$ – коэффициент сложности содержания раздела работы рассчитывается в соответствии с разбивкой относительной стоимости (% соотношение) представленной в таблицах 1; 2; 3;

С помощью коэффициента **$К_р$** также определяется стоимость второго и последующих вариантов визуально-ландшафтного анализа.

Стоимость разработки вариантов визуально-ландшафтного анализа оплачивается дополнительно.

$\prod_{u=1}^{n} ПК_{кi}$. произведение корректирующих коэффициентов, учитывающих усложняющие факторы (представлены в таблицах), $\prod_{n=1}^{n} ПК_{кi} \leq 2{,}0$

$К_{тр}$ – коэффициент пересчета в текущий уровень цен на работы, стоимость которых рассчитана по трудозатратам (принимается в соответствии с протоколом РМВК).

При рассмотрении группы объектов расположенных на одной территории стоимость работ **$С_{ам(т)}$** и **$С_{рр(т)}$** принимается по формуле:

$$\begin{matrix} С_{ам(т)} \\ С_{рр(т)} \end{matrix} = \sum_{m=1}^{m} БЦ_{i(98)} \bullet К_р \bullet \prod_{n=1}^{n} ПК_{кi} \bullet 0{,}8 \bullet К_{тр}$$

где: **m** - количество объектов;

Таблица 4

Базовые цены на предварительные работы, $Ц_{б(98)}$, в рублях

№№ пп	Наименование объекта		Базовая цена $Ц_{б(98)}$, в рублях
1	2		3
1.	Объект нового строительства или реконструкции, включая контактное градостроительное окружение	до 10 га	1060,00
2.	- « -	до 50 га	1500,00
3.	- « -	до 100 га	1960,00
4.	- « -	до 500 га	2500,00
5.	- « -	до 1500 га	2900,00
6.	- « -	более 1500 га	3500,00

Примечание: Расценка принимается без интерполяции в пределах обозначенных интервалов площади обследуемой территории

Таблица 5

Базовые цены на разработку аналитических материалов – $Ц_{б(98)}$, в рублях

№№ пп	Наименование объекта		Категория сложности			Примечание
			1	2	3	
1	2		3	4	5	6
1.	Объект нового строительства или реконструкции включая контактное градостроительное окружения	до 10 га	2000,00	3000,00	5000,00	Описание категорий сложности приведено в таблице 4.10
2.	- « -	до 50 га	6100,00	9100,00	16400,00	
3.	- « -	до 100 га	11400,00	17300,00	32000,00	
4.	- « -	до 500 га	26300,00	45200,00	82000,00	
5.	- «	до 1500 га	52000,00	89000,00	164000,00	
6.	- « -	более 1500 га	77000,00	134000,00	244000,00	

См. примечание к таблице 4.

Таблица 6

Базовые цены на разработку рекомендаций – $Ц_{б(98)}$, в рублях

№№ пп	Наименование объекта	Категория сложности			Примечание
		1	2	3	
1	2	3	4	5	6
1.	Объект нового строительства или реконструкции включая контактное градостроительное окружения до 10 га	900,00	1300,00	2600,00	Характеристика категорий сложности приведена в таблице 4.10
	- « - до 50 га	3400,00	5000,00	9600,00	
	- « - до 100 га	6800,00	10000,00	19400,00	
	- « - до 500 га	10000,00	20000,00	30000,50	
	- « до 1500 га	18200.00	34000,00	60000,00	
	- « - более 1500 га	29000,00	50000,00	90000,00	

См. примечание к таблице 4.

Таблица 7

Базовые цены на составление текстовых материалов исследовательской документации

№№ пп	Наименование работ, услуг	Единица измерения	Базовая цена $Ц_{б(98)}$ в рублях		
			Категория сложности		
			1	2	3
1	2	3	4	5	6
1.	Пояснительная записка (описание, отчет)	документ	2000,00	2500,00	3000,00

Таблица 8

Базовые цены на документально-протокольную фотофиксацию

№№ пп	Размер (см)	Единица измерения	Базовая цена $Ц_{б(98)}$, в рублях
1	2	3	4
1.	9 х 12	негатив	2,50
		отпечаток	15,00
2.	13 х 18	негатив	3,00
		отпечаток	24,00
3.	18 х 24	негатив	6,00
		отпечаток	30,00

Таблица 9

Базовые цены на дополнительные работы

№№ пп	Наименование работ, услуг	Единица измерения	Базовая цена $Ц_{б(98)}$, в рублях
1	2	3	4
1.	Рассмотрение заявки, материалов	документ	1500,00
2.	Подготовка планового задания по проведению визуально-ландшафтного анализа	- « -	1300,00
3.	Разработка заключения по материалам визуально-ландшафтного анализа	- « -	4000,0

Таблица.10

Характеристика признаков категорий сложности территорий исследования

№№ пп	Характеристика признаков	Категория сложности
1	2	3
1.	Участок со спокойным рельефом, с однотипной застройкой средней и высокой плотности, с количеством классификационных групп до 5, с редкой или густой однородной растительностью, с размещением памятников на неискаженных трассах восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей, с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников;	1
	то же, но с разнотипной и сложной застройкой низкой плотности;	
	то же, но со всхолмленным рельефом, с однотипной застройкой низкой плотности	
2.	Участок со всхолмленным рельефом, с разнообразной застройкой низкой, средней и высокой плотности и со сложной застройкой средней плотности, с количеством классификационных групп до 10, с густой низкорослой и неоднородной растительностью, с частичным или большим нарушением первоначальных трасс восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей, с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников;	2
	то же, но со спокойным рельефом, со сложной застройкой высокой плотности	
	то же, но со всхолмленным рельефом, с однотипной застройкой низкой плотности с количеством классификационных групп до 5.	
3.	Участок со всхолмленным рельефом, со сложной застройкой средней и высокой плотности, с количеством классификационных групп до 10 и более, с густой низкорослой или разнообразной растительностью, с большим нарушением первоначальных трасс восприятия системы видимости и пространственных взаимосвязей с сохранившимися первоначальными зонами композиционного влияния памятников	3

Таблица 11

Корректирующие коэффициенты, учитывающие усложняющие факторы

№№ пп	Характеристика сложности объемно-пространственного решения объекта нового строительства или реконструкции	Корректирующий коэффициент
1	2	3
1.	Простая конфигурация (несложный план; простые очертания силуэта)	1,0
2.	Усложненная конфигурация (композиция объекта состоит из нескольких примыкающих друг к другу объемов простой конфигурации)	1,2
3.	Сложная конфигурация (изрезанная форма планов; объемы сложной формы; силуэт сложных очертаний)	1,5

Научно-техническое издание

МЕТОДИКА

определения стоимости работ по визуально-ландшафтному анализу

МРР-3.2.37.1-02

Ответственная за выпуск Л.А.Бычкова

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

125047, Москва, Триумфальная пл., д 1

Подписано к печати 28.06.2002 г. Бумага писчая. Формат 60x84 1/16

Право распространения указанного сборника принадлежит ГУП «НИАЦ». Любые другие организации, распространяющие сборник 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 издания обращаться:
ГУП «НИАЦ» тел. (095) 251-99-58
Факс: 250-99-28
(здание Москомархитектуры, 5 этаж, ком. 517б)

gost.e-ecolog.ru