Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостроительству
г.Москвы

П О Р Я Д О К
определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации

МРР-3.2.03-96

Москва-1996

gost.e-ecolog.ru

МРР-3. 2. 03-96

Порядок определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации - М.: НИАЦ ТПФ АОЗТ "ГРАДО"- 62с.

Порядок подготовлен специалистами проектно-строительного инвестиционного комплекса Москвы в составе В. К. Соболева, В. А. Епифанова, И. Л. Дроновой под руководством заместителя начальника координационно-маркетингового управления Москомархитектуры Ю. В. Минаева.

Порядок предназначен для определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации (ПГД) в условиях города Москвы и лесопаркового защитного пояса (ЛПЗП).

© Научно-исследовательский и информационно-аналитический издательский центр (НИАЦ) территориальной проект-

© Государственное унитарное предприятие «Управление экономических исследований, информатизации и координации проектных работ» (ГУП «НИАЦ») Москомархитектуры, 1998 г.

ПРАВИТЕЛЬСТВО МОСКВЫ

ПЕРВЫЙ ЗАМЕСТИТЕЛЬ ПРЕМЬЕРА

РАСПОРЯЖЕНИЕ

17 июля 1996 г. № 928-РЗП

О порядке определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации (ПГД)

В целях совершенствования системы ценообразования в проектировании, улучшения условий взаимодействия участников инвестиционного процесса в строительном комплексе и с учетом решения рабочей группы Межведомственной комиссии при правительстве Москвы по ценовой политике в строительстве (протокол от 28. 02. 95):

1. Одобрить, представленный Москомархитектурой и согласованный рабочей группой Межведомственной комиссии по ценовой политике в строительстве при правительстве Москвы "Порядок определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации (ПГД)" (приложение).

2. Рекомендовать организациям и предприятиям, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование в Москве и ЛПЗП, при определении стоимости разработки предпроектной градостроительной документации пользоваться настоящим "Порядком".

3. Организациям,находящимся в собственности города привести в соответствие с настоящим распоряжением ранее изданные порядки ценообразования; ценники; прейскуранты; методические документы по определению стоимости услуг по согласованию предпроектной и проектной документации.

4. Поручить Москомархитектуре совместно с АОЗТ ТПФ "Градо" обеспечить издание и распространение указанного "Порядка"

В. И. Ресин

Правительство Москвы
Комитет по архитектуре и градостро**ительству**
г. Москвы

ПОРЯДОК

определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации

МРР-3.2.03-96

Согласовано:

Заместитель руководитель Департамента экономической политики и развития Москвы

В. Ф. Иликов

Председатель Москомархитектуры

Л. В. Вавакин

Начальник Мосгосэкспертизы

А. Л. Воронин

Первый заместитель председателя Москомархитектуры
Начальник ГлавАПУ

А. В. Кузьмин

Согласовано:

Заместитель начальника управления Департамента экономической политики и развития Москвы

Г. Г. Страшнов

Заместитель начальника координационно-маркетигового Управления

Ю. В. Минаев

Москва, 1996 г.

С О Д Е Р Ж А Н И Е

Стр.

Введение..... 4

1 Общие положения..... 9

2 Принципы определения стоимости разработки основных видов градостроительной документации..... 13

3. Классификация и номенклатура предпроектной градостроительной документации 14

4 Расчет стоимости ПГД 16

5. Определение стоимости дополнительных работ и услуг... 34

6. Формирование договорной цены..... 38

Приложения..... 41

ВВЕДЕНИЕ

Порядок устанавливает и правила определения базовой стоимости предпроектной градостроительной документации и формирования договорной цены с учетом условий характерных для рыночной экономики.

Система ценообразования ПГД, по преимуществу, строится на основе базовых удельных показателей стоимости приведенных к одной из физических величин - "га" общей площади территории, для тех стадий предпроектной документации, в которых преобладают архитектурно-планировочные, инженерно-транспортные, экологические и др. проектные решения (схема генплана, схема размещения, концепция, ПДП).

При определении стоимости градостроительных предпроектных работ учитываются характерные особенности функционального зонирования территории (селитебная, промышленная и др.), а также условия и степень насыщенности инженерными сетями, плотность застройки (м2 общ. пл. /га), необходимость проведения археологических раскопок (в исторической среде), сложность и затесненность территории и т. п.

Система ценообразования на предпроектной стадии базируется на нормативно-параметрическом методе, обеспечивающим оптимальные условия формирования стоимостных показателей при заключении хозяйственных договоров между заказчиками и проектными организациями, способствующих адекватному подходу к определению стоимости ПГД и нормализации экономических отношений между договаривающимися сторонами.

При разработке настоящего "Порядка" использованы следующие нормативно-правовые документы:

1. "Временное положение о порядке проведения инвестиционных конкурсов по размещению заказов на строительство объектов программ капитального строительства, осуществляемых за счет бюджетных и внебюджетных средств г. Москвы - приложение N 1 к распоряжению первого заместителя премьера правительства Москвы В. И. Ресина "Об утверждении Положений о подрядных торгах, инвестиционных конкурсах и сертификации организаций, уполномоченных для проведения указанных торгов" N 65-РЗП от 14. 01. 94.

2. "Временное положение о порядке проведения подрядных торгов в ходе реализации программ капитального строительства, осуществляемых за счет бюджетных и внебюджетных средств г. Москвы" - приложение N2 к распоряжению первого заместителя премьера правительства Москвы В. И. Ресина N 65-РЗП от 14. 01. 94.

3. "Дополнения к Временному положению о порядке предоставления земельных участков в долгосрочную аренду на основе конкурса" - приложение к распоряжению мэра Москвы "О дополнении к распоряжению мэра Москвы от 18. 12. 92 N 571-РМ".

4. "Временное положение о городском заказе на строительство объектов для нужд города Москвы" - распоряжение премьера правительства Москвы "О городском заказе на строительство объектов для нужд города" N 38-РП от 11. 01. 94.

5. "О расширении источников финансирования разработки градостроительной документации" - распоряжение мэра Москвы N 727-РМ от 16. 12. 93.

6. "Временное положение о рабочей группе комиссии правительства Москвы по земельным отношениям к градостроительству и регламенте ее работы" - приложение N 1 к распоряжению первого заместителя премьера правительства Москвы В. И. Ресина "О порядке рассмотрения вопросов по земельным отношениям и градостроительству" N 27-РЗП от 10. 01. 94.

7. "Рекомендации к составлению прогнозов и программ социально-экономического развития отраслей и территорий г. Москвы на 1994 год" - приложение N 1 к распоряжению правительства Москвы N 1284-РП от 13. 07. 93.

8. "О порядке учета инвестиционных намерений немуниципальных застройщиков в г. Москве" - распоряжение мэра Москвы N 359-РМ от 03. 06. 93.

9. "Основные принципы организации и регулирования инвестиционного процесса в г. Москве" - распоряжение мэра Москвы N 40-РМ от 29. 01. 93.

10. "О городском заказе на строительство объектов для нужд города" - распоряжение правительства Москвы N 38-РП от 11. 01. 94.

11. "Примерный контракт по реализации инвестиционного проекта на территории Центрального административного округа г. Москвы" - приложение к распоряжению премьера правительства Москвы "О реализации программы комплексной реконструкции центральной части г. Москвы на 1993-1994 гг.", N 932-РП от 14 05. 93.

12. "О создании Комиссии по рассмотрению вопросов земельных отношений и градостроительного регулирования в г. Москве и ЛПЗП" - распоряжение вице-мэра Москвы N 361-РВМ от 21. 11. 91.

13. "Временный регламент работы комиссии по рассмотрению вопросов земельных отношений и градостроительного регулирования в г. Москве и ЛПЗП" - утвержден заместителем премьера правительства Москвы В. И. Ресиным от 31. 01. 92.

14. "О порядке предоставления и изъятия земель в г. Москве" - распоряжение вице-мэра Москвы N 51-РВМ от 31. 01. 92.

15. "О мерах по реализации Закона РСФСР "О плате за землю" - распоряжение вице-мэра Москвы N 173-РВМ от 31. 03. 92.

16. "Об аренде земли как основной форме земельно-правовых отношений в Москве" - распоряжение вице-мэра Москвы N 110-РВМ от 02. 03. 92.

17. "О проведении конкурсов по предоставлению в долгосрочную аренду земельных участков в г. Москве" - распоряжение мэра Москвы N 264-РМ от 10. 08. 92.

18. "О мониторинге земель в г Москве" - распоряжение мэра Москвы N 213-РМ от 06. 07. 93

19. "Об изменении базовых ставок платежей за землю и уточнение границ территориально-экономических оценок зон в г. Москве" - распоряжение мэра Москвы N 334-РМ от 21. 05. 93.

20. "О повышении ответственности за несоблюдение сроков строительства и реконструкции объектов при освоении земельных участков в г Москве" - распоряжение мэра Москвы N 336-РМ от 21. 05. 93.

21. "О программе мониторинга земель г. Москвы на 1993-1995 гг." - распоряжение мэра Москвы N 438-РМ 19 июля 1993 г.

22. "О дополнительных мерах по повышению эффективности использования земель в г. Москве" - распоряжение мэра Москвы N 768-РМ от 30. 12. 93

23. "Положение об изъятии в г. Москве земельных участков" - приложение N 1 к распоряжению мэра Москвы "О порядке изъятия в г. Москве земельных участков" N 705-РМ от 07. 12. 93.

24. "Положение о порядке возмещения в г. Москве убытков, причиненных изъятием или временным занятием земельных участков для государственных, общественных и других нужд" - приложение N 2 к распоряжению мэра Москвы "О порядке изъятия в г. Москве земельных участков" N 705-РМ от 07. 12. 93.

25. "Дополнения к Временному положению о порядке предоставления земельных участков в долгосрочную аренду на основе конкурса" - приложение к распоряжению мэра Москвы "О дополнении к распоряжению мэра Москвы N 571-РМ от 18. 12. 92" N 721-РМ от 14. 12. 93.

26. "О порядке использования средств, поступающих от перерегистрации земельных участков" - постановление Совета Министров правительства Российской Федерации N 660 от 13. 07. 93.

27. "Разработка рекомендаций по порядку формирования и оформления исходной и разрешительной документации в процессе отвода земельных участков под строительство".

28. Проект "Положения о составе, порядке разработки (корректировки), согласования и утверждения концепций развития и проектов планировки муниципальных районов г. Москвы".

29. Проект "Положения о составе, порядке разработки (корректировки), согласования и утверждения проектов детальной планировки муниципальных районов г. Москвы".

Кроме того, использованы следующие литературные источники:

1. У. Э. Микков "Оценка эффективности капитальных вложений (новые подходы)", Москва,"Наука", 1991 г.

2. Л. Кантерович и др. "Экономика и организация",Москва, из-во "Наука", 1990 г.

3. "Основы маркетинга", Москва, из-во "Прогресс", 1990 г.

4. Вольфганг-Хостер, "Как делать бизнес в Европе".

5. Роберт Пиндайк "Микроэкономика", из-во "Экономика", "Дело", 1992 г.

6. Стенм Фишер, из-во "Экономика", Москва,1993 г.

7. "Экономика и бизнес"под редакцией В. Д. Камаева, из-во МГТУ, 1993 г.

8. Эдвин Дж. Доган "Рынок","Микроэкономическая модель" Санкт-Петербург.

1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1 1 Настоящий "Порядок" определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации (ПГД) является методической основой, позволяющей использовать в процессе формирования стоимости предпроектных градостроительных работ базовые удельные стоимостные показатели в основу которых положены количественные и качественные градостроительные параметры, в наибольшей степени характеризующие конкретную территорию ее размер.особенности архитектурно-планировочной организации инженерно-транспортной инфраструктуры, состояние экологии и пр.

1 2 Выбор указанных критериев оценки стоимости градостроительных работ позволяет с экономической точки зрения,достаточно объективно обосновать затраты необходимые для реализации градостроительной и социально-экономической концепций города и его отдельных территорий.

1 3 В качестве количественного параметра принята площадь территории в га.

1 4 К качественным параметрам территории отнесены: население, его демографический состав занятость принадлежность недвижимости и пр.

1 5 Расчет базовой стоимости предпроектных градостроительных работ в зависимости от их вида, назначения, сложности и других определяющих факторов осуществляется:

- при помощи усредненных базовых удельных показателей (эталонной базовой цены 1 га территории), в ценах 1991г.

- с использованием нормативов от стоимости строительства прочих объектов расположенных на данной территории в т ч. инженерно-транспортную инфраструктуру, рекреационную зону и т д

- на основе усредненных трудозатрат с учетом средней зарплаты, в ценах 1991 г

1 6 Удельные базовые показатели стоимости предпроектной градостроительной документации определяются на основе

функциональной (корреляционной) зависимости от количественных и качественных параметров, характеризующих приведенную площадь территории с учетом увязки стоимости этих работ с показателями трудозатрат.

1. 7. Стоимость разработки предпроектной градостроительной документации уточняется с помощью системы корректирующих коэффициентов.

1. 8. Сформированная на основе данной методики стоимость разработки предпроектной градостроительной документации является базовой, (в ценах на 01. 01. 92 г.).

1. 9. Приведение базовой цены к текущей осуществляется с помощью коэффициентов инфляции, утверждаемых Межведомственной Комиссией по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы (МВК).

1. 10. Базовая стоимость ПГД является исходной для определения договорной цены, в которую также включаются дополнительные работы и услуги, оказываемые заказчику при разработке предпроектной градостроительной документации

1. 11. В стоимости работ, определяемой в соответствии с "Порядком", учтены расходы на оплату труда всех участников разработки ПГД, содержание административно-управленческого персонала,отчисления на государственное социальное страхование, а также материальные затраты, аммортизационные отчисления на полное восстановление основных производственных фондов и расходы по всем видам их ремонта, арендная плата, плата процентов за краткосрочные кредиты банка, в соответствии с действующим законодательством, и прибыль.

1. 12. "Порядок" может применяться предприятиями, организациями независимо от формы собственности и физическими лицами, осуществляющими разработку ПГД для Москвы и ЛПЗП.

1. 13. Предусмотренные Порядком условия расчета стоимости разработки ПГД соответствуют современным требованиям

по уровню затрат, объему и качеству ПГД. При этом в составе основных работ по изготовлению ПГД предусматривается разработка всего комплекса документации, необходимой и достаточной для решения задач архитектурного и градостроительного проектирования.

1.14 В стоимости разработки основного объема ПГД не учтены и требуют дополнительной оплаты следующие работы:

- научно-исследовательские;
- археологические исследования и раскопки;
- инженерно-геологические исследования;
- историко-архитектурные исследования;
- геодезические;
- обмерные;
- сбор исходных данных;
- составление программ-задания и объемов работ;
- согласования с органами государсвенного надзора и заинтересованными организациями;
- подготовка разрешительной и распорядительной документации;
- выполнение демонстрационных материалов в объеме и масштабе, установленном заданием на проектирование;
- проектирование в нескольких вариантах или на конкурсной основе (при условии включение таких работ в задание на проектирование);
- корректировка проектных решений в связи с изменением условий проектирования (введение в действие новых нормативных документов, дополнений к заданию на проектирование, замена оборудования более прогрессивным и др.);
- выполнение функций заказчика, а также дополнительных работ по поручению заказчика.

Стоимость указанных работ определяется по нормативам от стоимости основного объема работ и по трудозатратам организации или по соответствующим ценникам, разработанным для этих видов работ, и дополнительно учитывается в составе договорной цены.

1. 15. В стоимости работ, определяемой в соответствии с "Порядком", также не учтены и подлежат дополнительной оплате заказчиком сопутствующие расходы в том числе:

- командировочные и транспортные расходы;

- расходы на международные и междугородные телефонные переговоры, а также международные и междугородные почтово-телеграфные отправления;

- оплата счетов согласующих организаций по работам, выполняемым по поручению заказчика;

- начисления, установленные правительством Москвы;

- налог на добавленную стоимость и спецналог

Стоимость сопутствующих расходов определяется по трудозатратам, нормативам или по соглашению сторон и оплачивается заказчиком особо, по предъявлении счетов.

Стоимость основных проектных работ, связанных с выполнением функций генерального проектировщика, устанавливается в размере от 2% до 5% от стоимости работ на договорной основе, выполняемых субподрядными организациями.

1. 16. "Порядок" предусматривает возможность уточнения стоимости разработки ПГД при включении в ее состав дополнительных материалов основного назначения (например: деталировки схем, увеличение масштаба, разработки схем транспортных узлов и т. д.).

2. ПРИНЦИПЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ОСНОВНЫХ ВИДОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

2 1. Основными принципами при формировании стоимости ПГД являются:

- применение нормативных базовых удельных показателей (БУППгд) стоимости на 1 га. эталонной территории;

- применение базовых удельных показателей стоимости проектных работ на 1 м2 общей площади застройки при определении затрат на разработку эскизных проектных предложений (ЭПП);

- обоснование значений базовых удельных показателей стоимости разработки ПГД на основе нормативно-параметрического и графоаналитического метода в зависимости от размеров территории (га) и плотности застройки;

- учет характерных особенностей рассматриваемых территорий с помощью приведенной площади территории (Fпр);

- определение базовой стоимости работ в соответствии с объемом проектирования;

- уточнение базовой стоимости работ с помощью корректирующих коэффициентов, учитывающих полноту объема, сложность раздела, масштаб территории, удельный вес реконструкции и пр ;

- использование усредненных трудозатрат, с учетом средней зарплаты, при расчете стоимости научно-исследовательских, исследовательских работ а также работ по оформлению и выпуску документации и др. ;

- оценка затрат на выполнение дополнительных объемов работ (услуг) выполняемых по поручению заказчика, с помощью нормативов от базовой стоимости разработки ПГД или по трудозатратам, с последующим включением в договорную цену,

- увязка интересов проектной организации и заказчика путем взаимного согласования значений нормативов и коэффициентов, характеризующих и уточняющих объем и стоимость работ,

- алгометричность системы расчетов, позволяющая использовать программно-технические средства.

3. КЛАССИФИКАЦИЯ И НОМЕНКЛАТУРА ПРЕДПРОЕКТНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

3. 1. Классификация и номенклатура ПГД составлена на основании распоряжения мэра от 11. 11. 94 г. N 561-РМ в соответствии с "Инструкцией о составе, порядке, согласования и утверждения градостроительной документации" Госстроя России, изданной в 1994 году, проектов "Положений" о составе, порядке разработки ПДП и концепций в условиях г. Москвы", с учетом специфических особенностей г. Москвы, как столицы Российской Федерации, города федерального значения - субъекта Российской Федерации, историко-архитектурного, промышленно-культурного центра России и сложившейся практики проектирования.

Классификация видов градостроительной документации представлена на схеме "Структура предпроектной градостроительной документации" (приложение 1).

3. 2. Основными видами градостроительной документации для данного Порядка являются:

- концепция генерального плана города;
- генплан города (территории административного образования);
- концепция развития административного округа;
- концепция развития муниципального района;
- концепция развития промзоны;
- концепция развития агломераций;
- архитектурная концепция городских площадей и улиц;
- концепция охраны природы и природопользования;
- проект детальной планировки территориального образования;
- эскизные проектные предложения.

3. 3. В качестве "базовых" приняты стадии; "концепция", генплан территории административного образования, "ПДП", эскизные проектные предложения.

3. 4. В состав "концепции" разрабатываются: - схема современного использования территории;

- схема территориального развития;
- схема развития отраслей городского хозяйства;
- схема административного устройства;
- схема транспортного развития;
- схема инженерного обеспечения;
- схема охраны природы и природопользования

В состав ПДП входят:

- схема размещения проектируемой территории в административном (муниципальном) округе;
- опорный план;
- план красных линий;
- схема транспортного обслуживания;
- схема размещения магистральных инженерных сетей и сооружений и использования подземного пространства;
- схема вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Эскизные проектные предложения содержат:

- предложения по застройке, реконструкции и благоустройству микрорайонов, кварталов, участков в пределах красных линий;
- предложения по поэтапному вводу объектов в эксплуатацию;
- предложения по инженерному оборудованию;
- предложения по благоустройству и озеленению;
- технико-экономические и стоимостные показатели.

4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПГД

4.1. Базовая стоимость разработки ПГД определяется в ценах 1991 г. на основе базовых удельных показателей стоимости разработки одного "га" эталонной территории, устанавливаемых в зависимости от размера заданной территории и принятой стадии ("Концепция развития", "Генплан" или "ПДП").

4..2. Для стадий "Концепции развития", "Генплан территориального административного образования" и "ПДП" базовая стоимость определяется по универсальной формуле:

$$Спгд(б)91 = БУПпгд(91) \times Fпр \times Кпоi \times Ксрi \times Кмтi + \Delta Срт \quad (1)$$

где: БУПпгд(91) - базовый удельный показатель стоимости разработки ПГД, рассчитанный для 1 га "эталонной" территории. Значения БУПпгд принимаются по таблице 1 и 2 путем выбора строки, соответствующей величине заданной территории, в "га" (промежуточные значения определяются по интерполяции);

Fпр - приведенная площадь территории, в га;

$$Fпр = \Sigma Fi \times Ксфi \times Куцi \times Ккатi \quad (1а)$$

где: Fi - площадь отдельной части заданной территории (функциональной зоны), в "га";

Ксфi - коэффициент качества территории по признаку функционального зонирования (таблица 3);

Ккатi - коэффициент категории сложности территории по природно-климатическим признакам (таблица 7);

Куцi - коэффициент удаленности территории от центра города (таблица 6);

Для уточнения характеристики территорий применяются дополнительные коэффициенты.

Кпэ - коэффициент плотности застройки для селитебной зоны (определяется по таблице 4 и 5);

Крек - коэффициент реконструкции, рассчитываемый по формуле:

$$Крек = \frac{\sum_{i=1}^{i=n} Fni + \sum_{i=1}^{i=n} Fpi \times Крекi}{\sum_{i=1}^{i=n} F(н + р)}$$

где:

$\sum_{i=1}^{i=n} F(н)i$ - общая площадь проектируемых объектов нового строительства на рассматриваемой территории, в тыс. м2;

$\sum_{i=1}^{i=n} F(р)i$ - общая площадь объектов проектирования подлежащих реконструкции на рассматриваемой территории, в тыс. м2;

$\sum_{i=1}^{i=n} F(н+р)$ - общая площадь объектов проектирования нового строительства и реконструкции;

Крекi - коэффициент реконструкции на конкретную площадь застройки;

Кпоi - коэффициенты использования материалов при формировании промежуточных стадий ПГД (проектные предложения, схемы генплана и т. д.), в долях (принимаются экспертно по соглашению сторон);

Ксрi - коэффициент сложности раздела который может быть применен при расчете стоимости каждого отдельного раздела или нескольких разделов базовых ПГД в случае обоснованных повышенных (пониженных) затрат при их разработке, а также на ПГД в целом Распределение удельного веса каждого конкретного раздела базовой ПГД в общем объеме затрат на их разработку определяется по таблицам 8, 9 и 10 Коэффициент Ксрi определяется расчетом (см приложение 2).

Кмтi - коэффициент на масштаб территории (при Fтер > 2500га определяется по таблице 11);

ΔСтр - стоимость операций по размножению оформлению и выпуску документации определяется по формуле

$$\Delta Срт = \frac{ЗПср(91)}{Кз} \times (1+Р) \times Чрi \times Тi \qquad (16)$$

или $\Delta Срт = Вср \times Чрi \times Тi$

$$Вср = \frac{Зпср(91)(1+Р)}{К3}$$

(значение $\Delta Срт$ могут приняты по таблицам 13 и 14)

где ЗПср(91) - средняя зарплата разработчиков ПГД в ценах 1991 г. :

Кэ - удельный вес ЗП в себестоимости предпроектных работ (коэфф. зарплаты) в 1991 г.;

Р - средняя рентабельность проектной организации в 1991 г. (Р = 25%-30%);

Чрi - расчетная численность работников, занятых на операциях по выпуску документации;

Тi - время потраченное на выпуск документации;

Вср - средняя выработка по организации-исполнителе.

Расчетная численность специалистов, выполняющих работу, определяется по формуле:

Чр = Чп х Куч. (значение Чр см. таблицу 12) (1в)

где: Чп - плановая численность специалистов, участвующих в работе с документацией;

Куч. - коэффициент участия специалистов в работе с документацией.

$$Куч = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{Тпi}{Тн} \times Чпi}{Чп} \qquad (1г)$$

где: Тпi - плановое время участия специалистов по группам в работе с документацией;

Тнi - нормативная продолжительность процесса работы с документацией;

Чпi - плановая численность специалистов, по группам,принимающих одинаковое количество времени в работе с документацией;

Чп - плановая общая численность специалистов, участвующих в работе с документацией.

Куч. < 1,0

4.3. Базовая стоимость разработки эскизных проектных предложений (ЭПП) определяется по формуле:

$$Сэпп(б) = БУПп \times 0,15 \times Ккi \times \sum_{n=1}^{n} Fфi \times Зi \times ПКi \qquad (2)$$

где: БУПп - базовые удельные показатели стоимости проектных работ, определяемые по таблицам "Рекомендаций по определению укрупненных показателей стоимости строительства, изыскательских и проектных работ (базовые цены) для составления титульных списков ПИР по объектам, расположенным в Москве и ЛПЗП"

0,15 - доля стоимости проектирования стадии ЭП в общем объеме проектных работ;

Ккi - коэффициент корректировки БУПп для стадии эскизное проектное предложение (ЭПП), (Ккi = 0,5 - 0,7);

Значения коэффициента Ккi принимаются в соответствии с объемом затрат,необходимых для разработки требуемых информационных материалов об объекте строительства и окончательно устанавливается по согласованию с заказчиком.

$\Sigma F\phi$ - сумма фактических общих площадей застройки, в тыс м2;

βi - поправочный коэффициент к усредненным значениям БУПп (см. "Рекомендации по определению укрупненных показателей стоимости строительства,изыскательских и проектных работ (базовые цены) для составления титульных списков ПИР по объектам, расположенным в Москве и ЛПЗП и финансируемых за счет средств городского бюджета. МРР-3. 1. 03-83) в зависимости от отношения $\frac{F\phi}{F6}$;

$\prod_{n=1}^{n} Ki$ - произведение поправочных коэффициентов, характеризующих усложняющие факторы застройки ($\prod Ki \leq 2,0$);

Коэффициент (Ki), учитывающие усложняющие (упрощающие) условия процесса разработки ЭПП, применяются в соответствии с таблицей 15.

4. 4. Базовую стоимость разработки научно-исследовательских, нормативно-методических и других работ градостроительной тематики следует определять по формуле "1б" с применением коэффициента квалификации, Ккв.

$$Ккв. = \frac{\Sigma\ Ui \times Чпi}{Чп} \qquad (3)$$

где: Ki - индексы должностных окладов исполнителей по отношению к средней зарплате (таблицу индексов см. приложение N 3);

Чпi - численность исполнителей с одинаковым уровнем зарплаты.

4.5. Для определения стоимости разработки ПГД в текущих ценах, базовая стоимость умножается на коэффициент инфляции Кип, утверждаемый Межведомственной Комиссией по ценовой политике в строительстве при Правительстве Москвы, по формуле:

$$Спгд(т)=Спгд(б)\times Кип \quad (4а)$$

$$Сэпп(т)=Сэпп(б)\times Кип \quad (4б)$$

4.6. Расчет стоимости разработки ПГД рекомендуется выполнять в табличных формах, представленных в приложении N6

Унифицированные табличные формы построены по принципу анкеты и предназначены:

1-ая - для определения необходимых исходных данных (заполняется автором-разработчиком);

2-ая - для расчета стоимости разработки основного объема работ по формуле (1);

3-ья - для определения стоимости выполнения дополнительных работ (услуг).

4.7. Стоимость дополнительных работ по расширенному объему ПГД определяется в соответствии с порядком изложенным в таблице 16 (раздел 5).

Порядок определения стоимости дополнительных работ (услуг) представлен в таблице 17 в разделе 5).

Значения базовых удельных показателей стоимости разработки предпроектной градостроительной документации

Таблица 1

Площадь территории в га	БУПпгд(91) в тыс. руб.		
	Концепция	Генплан территориаль -администр. образования	ПДП
1	2	3	4
до 50	7,0	6,0	5,0
100	6,0	5,0	4,4
200	4,5	3,8	3,5
300	3,5	3,2	3,0
400	3,0	2,7	2,5
500	2,6	2,3	2,2
600	2,4	2,2	-
700	2,2	2,0	-
800	2,1	1,9	-
900	2.0	1,8	-
1000	1,9	1,7	-
1100	1,8	1,6	-
1200	1,7	1,5	-
1300	1,6	1,4	-
1400	1,55	1,35	-
1500	1,5	1,3	-
1600	1,45	1,25	-
1700	1,4	1,2	-
1800	1,35	1,15	-
1900	1,3	1,1	-
2000	1,25	1,05	-
2100	1,2	1,0	-
2200	1,15	0,97	-
2300	1,1	0,95	-
2400	1,05	0,93	-
2500	1,0	0,90	-

Таблица 2

Площадь территории (га)	БУПпгд(81) в тыс. руб. Схемы развития и размещения											
	А(0,13)	Б(0,2)	В(0,2)	Г(0,35)	Д(0,35)	Е(0,25)	Ж(0,25)	З(0,3)	И(0,35)	К(0,3)	Л(0,25)	М(0,35)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
50	0,81	1,4	1,4	2,45	2,45	1,75	1,75	2,1	2,45	2,1	1,75	2,45
100	0,78	1,2	1,2	2,1	2,1	1,5	1,5	1,8	2,1	1,8	1,5	2,1
200	0,58	0,9	0,9	1,58	1,58	1,13	1,13	1,35	1,58	1,35	1,13	1,58
300	0,48	0,7	0,7	1,23	1,23	0,88	0,88	1,05	1,23	1,05	0,88	1,23
400	0,38	0,6	0,6	1,05	1,05	0 75	0,75	0,9	1,05	0,9	0,75	1,05
500	0,34	0,52	0,52	0,81	0,81	0,65	0,65	0,78	0,81	0,78	0,65	0,81
600	0,31	0,48	0,48	0,64	0,64	0,6	0,6	0,22	0,64	0,72	0,6	0 64
700	0,28	0,44	0,44	0,77	0,77	0,55	0,55	0,66	0,77	0,66	0,55	0,77
800	0,27	0,42	0,42	0,74	0,74	0,53	0,53	0,63	0,74	0,63	0,53	0,74
900	0,26	0,4	0,4	0,7	0,7	0,5	0,5	0,6	0,7	0,6	0,5	0,7
1000	0,25	0,38	0,38	0,67	0,67	0,48	0,48	0,57	0,67	0,57	0,48	0,67
1100	0,23	0,36	0,36	0,63	0,63	0,45	0,45	0,54	0,63	0,54	0,45	0,63
1200	0,22	0,34	0,34	0,6	0,6	0,43	0,43	0,51	0,6	0,51	0,43	0,6
1300	0,21	0,32	0,58	0,56	0,4	0,4	0,4	0,48	0,56	0,48	0,4	0,56
1400	0,2	0,31	0,31	0,54	0,54	0,39	0,38	0,47	0,54	0,47	0,39	0,54
1500	0,18	0,3	0,3	0,53	0,53	0,38	0,38	0,45	0,53	0,45	0,38	0,53
1600	0,19	0,29	0,29	0,51	0,51	0,36	0,36	0,44	0,51	0,44	0,36	0,51
1700	0,18	0,28	0,28	0,48	0,48	0,35	0,35	0,42	0,48	0,42	0,35	0,48
1800	0,17	0,27	0,27	0,47	0,47	0,34	0,34	0,41	0,47	0,41	0,34	0,47
1900	0,17	0,28	0,28	0,46	0,48	0,33	0,33	0,38	0,46	0,39	0,33	0,46
2000	0,16	0,25	0,25	0,44	0,44	0,31	0,31	0,38	0,44	0,38	0,31	0,44
2100	0,16	0,24	0,24	0,42	0,42	0,3	0,3	0,36	0,42	0,36	0,3	0,42
2200	0,15	0,23	0,23	0,4	0,4	0,28	0,28	0,35	0,4	0,35	0,28	0,4
2300	0,14	0,22	0,22	0,38	0,38	0,26	0,26	0,33	0,38	0,33	0,26	0,38
2400	0,13	0,21	0,21	0,37	0,37	0,25	0,25	0,32	0,37	0,32	0,26	0,37
2500	0,13	0,2	0,2	0,35	0,35	0,25	0,25	0,3	0,35	0,3	0,25	0,35

1. Индексы А,Б,В,Г и т.д. – обозначение названий "Схем" в соответствии с индексацией названий разделов ПГД на стадии "концепция" (см. таблицу 3).

2. Значения БУП для схем развития и размещения определены на базе БУП для стадии "Концепция" с учетом пропорций определяемых Кр1 и дополнительных затрат на подготовительные работы по изучению исходных данных, составлением опорного плана, вариантов перспективного развития и пр.

Значения коэффициентов качества территории по признаку функционального зонирования

Таблица 3

Основные виды функциональных зон	Селитебной	Промышленной	Коммунально-складской	Внешнего транспорта	Рекреационной
Ксф1	1,1	1 3	0,9	0 95	0 8

Значения коэффициентов плотности многоэтажной застройки (выше 10 этажей) Кпэ1, при площади территории до 70 га

Таблица 4

Плотность застройки тыс м2/га	2,0	3,0	4,0	5,0	6,0	7,0	8,0
Кпэ1	0 7	0.8	0,9	1,0	1,1	1,25	1 4

Значения коэффициентов плотности малоэтажной застройки (до 10 этажей) Кпэ1, при площади территории до 50 га.

Таблица 5

Плотность застройки тыс м2/га	до 1.0	2,0	3.0	4.0	5,0
Кпэ1	0.8	0,9	1,0	1,1	1,25

Значения коэффициентов удаленности территорий от центра города

Таблица 6

Расстояние от центра города в км.	до 5	10	15	20	25	30	35	40
Куцi	1,3	1,1	1,0	0,9	0,8	0,75	0,72	0,7

Примечание: для территорий, расположенных за пределами центра города но имеющим характерные признаки историко-архитектурного значения, применяется Куцi=1,2

Значения коэффициентов категории сложности территории по природно-климатическим признакам

Таблица 7

NN пп	Характеристика территории по природно-климатическим признакам	Категория сложн	Ккат	Примечания
1	2	3	4	5
1.	Территория со спокойным рельефом, без крупных водоемов и рек с островными участками зеленых насаждений, естественным сложением грунтов, с низким уровнем грунтовых вод, без искусственных выработок	1	0,8	
2.	Территория с пересеченным рельефом, перепадом высот до 10,0 м, наличием водоемов общей площадью акватории до 20,0 га и несудоход-			

Окончание таблицы 7

1	2	3	4	5
	ных рек, с участками лесов и насаждений площадью до 50,0 га пылеватыми, насыпными, рыхлыми грунтами с высоким уровнем грунтовых вод, искусственными выработками на глубину до 10,0 м., общей площадью не более 30,0 га.	2	1,0	
3.	Территория с пересеченным рельефом, перепадом высот более 10,0 м. наличием водоемов общей площадью акватории более 20 га. и судоходных рек, с участками лесных массивов и насаждений площадью более 50,0 га., сложными грунтовыми условиями (плывуны, торфяники карстово-суффозионные) и выработками на глубину более 10,0 м. и т.д.	3	1,2	

Значения коэффициентов распределения относительной стоимости по разделам. Kpi. для стадии "Концепция"

Таблица 8

NN пп	Наименование раздела	Kpi	Примечания
1	2	3	4
1.	Основные положения	0.01	
2.	Проектная документация		
	А. Современное состояние и пред-		

Окончание таблицы 8

1	2	3	4
	посылки развития	0 12	Распределе
	Б Варианты перспективного развития	0.1	ние относи-
	В Основные направления социально-экономического развития	0,09	тельной сто
	Г градостроительная организация территории и застройки	0.13	имости может быть пересмотрено в соответсвии с составом документации и трудоемкости работ по разделам
	Д Жилая застройка и жилищное строительство	0.1	
	Е Размещение мест приложения труда	0 04	
	Ж Культурно-бытовое и коммунальное обслуживание	0 04	
	З Транспорт и пешеходное движение	0 05	
	И Инженерное обеспечение использование подземного пространства	0,1	
	К Охрана окружающей среды	0.08	
	Л Сохранение памятников истории культуры, архитектуры	0 04	
	М Первоочередные градостроительные и организационно-экономические мероприятия	0.12	
3.	Утверждаемая часть концепции	1.0	

Примечание Разбивка относительной стоимости по разделам стадии Генплан территории административного образования осуществляется по принятой в проектной организации схе
ме

Значения коэффициентов распределения относительной стоимости по разделам, Kpi, для стадии "ПДП"

Таблица 9

NN пп	Наименование раздела	Kpi	Примечания
1	2	3	4
1.	Пояснительная записка	0,08	
2.	Схема размещения проектируемого района (микрорайона) и территории административного округа (опорный план)	0,1	Распределение относительной стоимости может быть пересмотрено в соответствии с составом документации и трудоемкостью работ по разделам
3.	Эскиз застройки с планом красных линий и выделением очередности строительства, М 1: 2000	0,25	
4.	Разбивочный чертеж-акт красных линий, М 1: 2000	0,03	
5	Схема организации движения транспорта и пешеходов, М 1: 2000	0,06	
6	Схема развития улично-дорожной сети с выделением очередности строительства, М 1: 2000	0,03	
7.	Схема дорожно-мостового строительства М 1: 2000	0,04	
8.	Схема размещения объектов социального обслуживания, М 1: 2000	0,06	
9.	Сводный план инженерных сетей и сооружений и использования подземного пространства М 1: 2000	0,18	
10	Схема вертикальной планировки, М 1: 2000	0,02	
11	Мероприятия по охране окружающей среды	0,15	
		1,0	

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ И УСЛУГ

5. 1. Стоимость дополнительных работ и услуг определяется:

- по нормативу (в процентах) от базовой стоимости разработки основных видов ПГД;

- по плановым трудозатратам организации (формула 16, раздел 4).

5. 2 Стоимость дополнительных работ по расширенному объему ПГД определяется по нормативам от стоимости разработки основного объема (см таблицу 16).

5 3 Стоимость дополнительных работ, услуг определяется в соответствии с порядком изложенном в таблице 17

5 4 Выполнение других поручений заказчика, относящихся к его функциям, оплачивается по фактическом трудозатратам (формула 16, раздел 4).

Таблица определения стоимости дополнительных работ по расширенному объему ПГД

Таблица 16

N п.	Наименование работ	Коэффициент от стоимости основного объема в %	Примечание
1	2	3	4
1.	Варианты эскиза застройки, М 1: 2000	до 10	1 вариант
2	Фрагменты эскиза застройки, М 1: 500	-"- 1	1 фрагмент
3.	Схема размещения гаражей и стоянок автотранспорта с расчетом	-"- 12	

Окончание таблицы 16

1	2	3	4
4.	Отраслевые схемы инженерного обеспечения	-"- 2	1 схема
5.	Дополнительные схемы к разделу "Охрана окружающей среды (прогноз чрезвычайных ситуаций6 гидрогеологических условий и т. п.)	-"- 5	1 схема
6.	Транспортные узлы	до 15	
7.	Схема благоустройства территории	-"- 1	
8.	Развертки,аксонометрии, рисунки	-"- 5	

Порядок определения стоимости выполнения дополнительных работ, услуг

Таблица 17

N п	Наименование работ, услуг	Способ определения стоимости	Примечания
1	2	3	4
1.	Демонстрационные материалы: - изготовление макета, М 1: 2000; - изготовление фрагмента макета, М 1: 500;	По нормативу Пропорционально площади от стоимости основного макета с К=1,5	В случае использования средств компьютерной графики применяется К=1,5 табл. 18

Окончание таблицы 17

1	2	3	4
	- изготовление графических материалов на подрамниках (планшетах), М 1: 2000;	По нормативу	табл. 19
	- изготовление альбома-буклета с комплектом основных чертежей и ТЭП	По нормативу (в ценах 1991г.): А-2 с двусторонней цветной печатью 500руб)	
2.	Сбор исходных данных	По нормативу	табл. 20
3.	Подготовка программ-задания с определением объема работ	По нормативу от стоимости разработки ПГД: К=0,01	
4.	Осуществление согласований с экспертирующими организациями и органами государственного надзора	В соответствии с "Порядком определения стоимости работ связанных с согласованиями ПГД"	

Таблица нормативов для определения стоимости изготовления макетов

Таблица 18

Площадь рассматриваемой территории, га	до 50	51--100	101--200	201--300	301--400	401--500	500 и >
Норматив стоимости 1 га в тыс. руб. в ценах 1991 года	0,5	0,4	0,3	0,25	0,2	0,18	0,15

Таблица нормативов для определения стоимости изготовления демонстрационных графических материалов

Таблица 19

Площадь рассматриваемой территории га	до 50	от51 -100	101- -200	201- -300	301- -400	401- -500	500 и >
Норматив стоимости 1 га в тыс. руб в ценах 1991 года	0,1	0,08	0,06	0,05	0,04	0,035	0,03

Таблица нормативов для определения стоимости работ, связанных со сбором исходных данных

Таблица 20

Стоимость разработки ПГД в тыс. руб. в ценах 91г	до 50	от51 -100	101- -200	201- -300	301- -400	401- -500	500 и >
Норматив для определения стоимости работ	0,1	0,08	0,08	0,075	0,07	0,068	0,065

6. ФОРМИРОВАНИЕ ДОГОВОРНОЙ ЦЕНЫ

6. 1. Договорная цена формируется на основе базовой цены, определяемой в соответствии с гл. 4 настоящего "Порядка", с учетом взаимных интересов партнеров, в т. ч. прогнозируемых показателей эффективности и качества проектной продукции, сокращения (увеличения) сроков проектирования по сравнению с нормативными, архитектурной и технической сложности, степени творческого и предпринимательского риска, а также других условий проектирования и строительства объектов.

6. 2. Наряду с основными проектными работами в договорной цене учитывается:

а) стоимость дополнительных работ и услуг, установленная в соответствии с разделом 5 "Порядка";

б) стоимость сопутствующих расходов, исчисленных в соответствии с существующим "Порядком".

6 3. В условиях формирования договорной цены помимо работ (услуг) перечисленных в таблице 17 включается дополнительная оплата за:

- сокращение продолжительности проектирования по сравнению с нормативными сроками**);
- качество и эффективность проектных решений;
- выполнение особых требований,оговоренных в договоре.

**) Нормы продолжительности разработки ПГД для строительства в Москве и ЛПЗП.

Договорная цена определяется по формуле:

$$Спгд(д)=(Спгд(т)+Спгд(доп)91хКип)хКссхККач = \quad (6)$$

$$=Спгд(т)х(1 + \frac{Спгд(доп)91хКип}{Спгд(т)}) х Кcc х Ккач \quad (6а)$$

где: Спгд(д) - договорная цена;

Спгд(т) - стоимость основного объема работ в текущих ценах;

Спгд(доп)91 - дополнительные работы не учитываемые в базовой цене, в ценах 91г. (п. 6. 2 и 6. 3)

Кип - коэффициент инфляции;

Кcc - коэффициент за досрочность (см. табл. 21);

Ккач. - коэффициент качества ПГД (величина Ккач определяется по взаимной договоренности сторон, но не > 1. 5). Критерии оценки качества, устанавливаются в задании на разработку ПГД.

$$Спгд = Спгд(т) х Кдоп \quad (7)$$

$$Кдоп = (1 + \frac{Спгд(доп) х Ки}{Спгд(т)}) х Кcc \quad (7а)$$

где: Кдоп обобщенный коэффициент учитывающий совокупность дополнительных работ (услуг) и факторов

Таблица 21

Сокр. сроков в кол-во раз	1,1	1,25	1,43	1,67	2,0	2,5	3,0
Кcc	1,06	1,13	1,15	1,20	1,35	1,44	1,53

6.4. За нарушение установленных в договорах требований к составу, комплектности и качеству предпроектной и проектно-сметной документации на заказчика и проектные организации налагаются санкции в соответствии с "Рекомендациями по заключению договоров на выполнение проектно-сметной документации для объектов строительства в г. Москве и ЛПЗП" МРР2.2.04-94, утвержденным распоряжением первым заместителем премьера от 03.05.95 г. N 408-РЗП.

6.5. С целью защиты заказчика и исполнителей от инфляционных потерь в условиях договора рекомендуется учитывать применение следующих видов договорных цен:

- твердая договорная цена, неизменяемая в период действия договора применяется для архитектурно и технически несложных объектов, при непродолжительном сроке проектирования;

- приблизительная договорная цена, уточняемая в ходе проектирования с учетом индекса инфляции.

6.6 В случае приблизительной договорной цены при расчете за выполненные работы (стадии,этапы, части работ) рекомендуется:

- одновременно производить перерасчет стоимости проектирования с учетом официальных индексов (коэффициентов) инфляции;

- заключение договора на выполнение работы поэтапно (в соответствии с "Порядком" в ценах 1991г.), с последующей корректировкой стоимости выполнения этапов работ с учетом уровня цен, сложившихся на текущий момент.

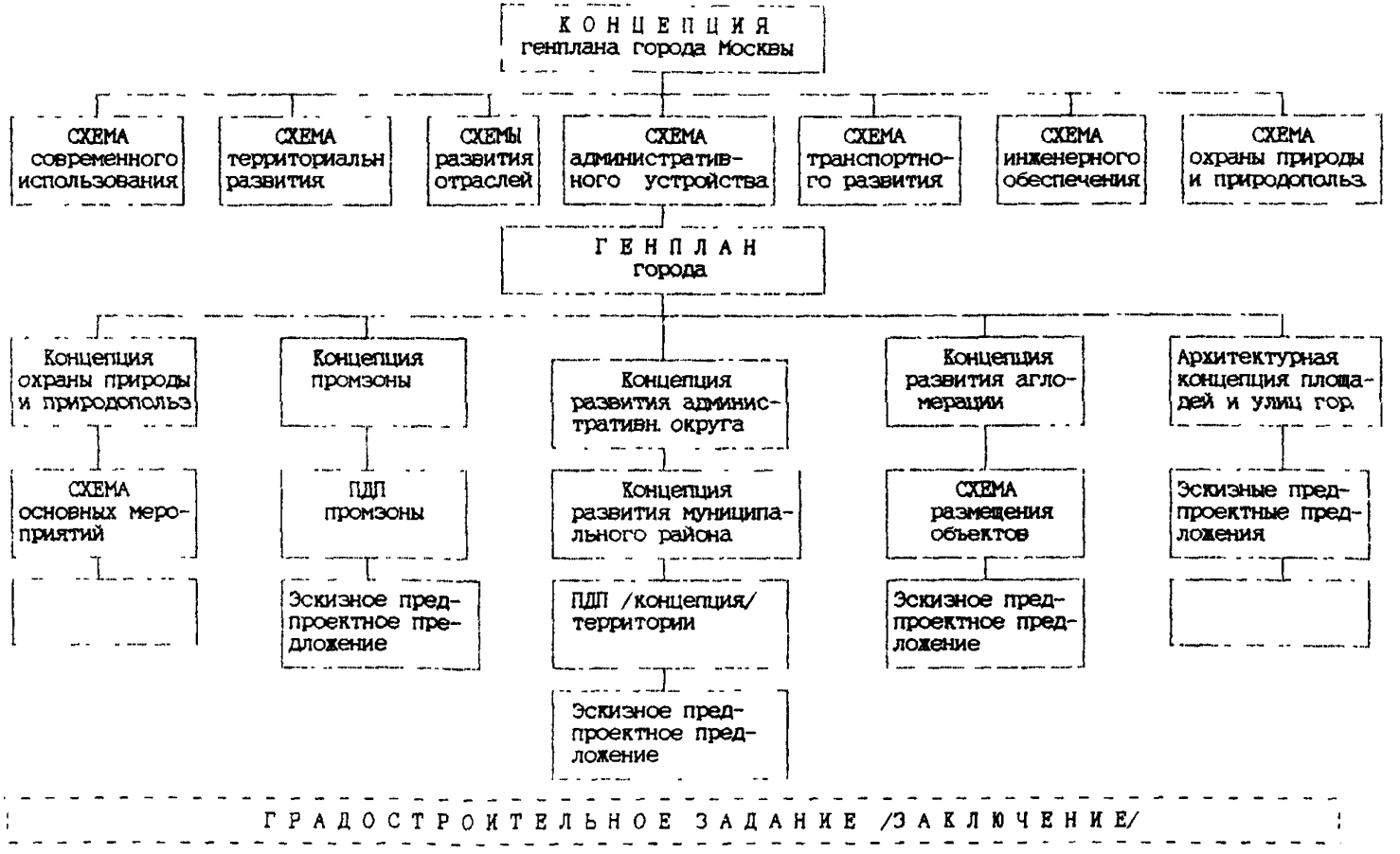
6.7. Стоимость разработки основных проектных работ, устанавливаемая в предусмотренном "Порядке", рассматривается как общественно необходимая для создания проектной продукции на качественном уровне отвечаемом современным требованиям.

П Р И Л О Ж Е Н И Я

к Порядку определения стоимости разработки
предпроектной градостроительной документации

Приложение 1
к 'Порядку'

СТРУКТУРА
ПРЕДПРОЕКТНОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ



Приложение N2
к "Порядку"

Р А С Ч Е Т

значений коэффициента сложности содержания раздела Kcpi

Коэффициент сложности содержания раздела Kcpi учитывает возможные отклонения от нормативных объемов работ по тому или иному разделу, связанные с уникальностью, особой градостроительной значимостью застройки, сложными конструкциями, инженерными решениями, природно-геологическими, экологическими условиями и пр.

Увеличение объема работ по разделу влечет изменение удельного веса по смежным разделам. Доля увеличения объема работ по разделу и влияние на смежные разделы определяется экспертным путем по согласованию с заказчиком.

Алгоритм расчета Kcpi может быть представлен следующим образом:

$$\Delta V1.1 \times K1 = \Delta V1.1 + \delta 1$$
$$\Delta V1.2 \times K2 = \Delta V1.2 + \delta 2$$
$$\Delta V1.3 \times K3 = \Delta V1.3 + \delta 3$$
$$\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots\ldots$$
$$V1(100\%) \times Kcp = V1 + \sum_{i=1}^{n} \delta i = V2$$

где: $\Delta V1.1$; $\Delta V1.2$; $\Delta V1.3$; .. - объем работ по разделам;

K1;K2;K3;... - коэффициенты, учитывающие изменения объема работ раздела;

$\delta 1$; $\delta 2$; $\delta 3$;... - доля изменения объема работ по разделу;

Kcpi - средневзвешенный коэффициент;

$$Kcpi = 1 + \frac{\sum_{i=1}^{n} \delta i}{Vi};$$

Расчет Kcpi осуществляется в табличной форме

Пример расчета коэффициента Kcp:

NN пп	Наименование раздела	Kpi	Kki	KpixKki	Примечание
1.	Основные положения	0,01	1,2	0,012	
2.	Современное развитие территории	0,13	1,2	0,156	
3.	Основные направления социального развития	0,1	1,0	0,1	
4.	Варианты перспективного развития	0,1	1,0	0,1	
5.	Градостроительная организация	0,13	1,0	0,13	
	Жилая застройка	0,1	1,0	0,1	
6.	Размещение мест приложения труда	0,04	1,0	0,04	
7.	Культурно-бытовое и коммунальное обслуживание	0. 05	1,0	0,05	
8.	Транспорт и пешеходное движение	0,05	1,0	0,05	
9.	Инженерное обеспечение	0,105	1,3	0,137	
10.	Охрана окружающей среды	0,06	1,5	0,09	
11.	Сохранение памятников	0,04	1,0	0,04	
12.	Первоочередные градостроительные и организационно-экономические мероприятия	0,13	1,2	0,156	
	Итого:			Kcp = 1,161	

Приложение 3
к "Порядку"

ШКАЛА ИНДЕКСОВ*

NN пп	Наименование должностей	Индекс среднемесячной зарплаты исполнителей (Иi)
1.	Начальник отдела	1. 75
2.	Главный инженер объекта	1. 60
3.	Главный архитектор проекта	1. 60
4	Главный специалист	1. 50
5.	Ведущий специалист	1. 00
6.	Инженер 1-й категории	0. 95
7.	Инженер 2-й категории	0. 85
8	Техник	0. 70

*) Примечание: среднемесячная зарплата исполнителей (производственников) в проектном комплексе, Иi.

КЛАССИФИКАТОРЫ КАТЕГОРИЙ УСЛОЖНЯЮЩИХ ФАКТОРОВ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ ЗНАЧЕНИЙ КОЭФФИЦИЕНТОВ

КЛАССИФИКАТОР
видов реконструкции по категориям сложности
(классификатор)

Таблица 4.1

NN п/п	Описание видов реконструкции	Категории сложности				
		I	II	III	IУ	У
		Значение К рек. i				
		1.0-1.1	1.1-1.2	1.2-1.3	1.3-1.4	1.4-1.5
1	2	3	4	5	6	7
	Объекты гражданского назначения					
	Отдельные объекты					
1.	Перепланировка помещений в пределах существующего объема с сохранением назначения объекта, без замены перекрытий и мест расположения систем инженерного обеспечения	Соответствует зоне капитального ремонта				
2.	То же, с заменой перекрытий, без изменения фасадов	+				
3.	То же, с изменением фасадов, перебивкой оконных проемов и устройством мансарды		+			
4.	То же, с изменением объема, усилением несущих конструкций и фундаментов			+		

Продолжение таблицы 4.1

1	2	3	4	5	6	7
5.	То же, с внедрением внутреннего каркаса, частичной заменой внутренних ограждений и устройством дополнительных фундаментов				+	
6.	То же, с прокладкой под зданием коллекторов, путепроводов, тоннелей					+
	Комплекс гражданского назначения:					
	Объем реконструкции отдельных объектов комплекса определяется в зависимости от общих решений, в частности:					
1.	При объединении отдельно-стоящих зданий единым технологическим процессом без строительства дополнительных сооружений	+				
2.	То же, со строительством дополнительных сооружений типа переходных галерей, транспортных связей и пр.		+			
3.	То же, со строительством объединяющего пространства по нижним этапам				+	
4.	При создании в одно здании двух и более объектов различного назначения			+		

Продолжение таблицы 4 1

1	2	3	4	5	6	7
	Объекты производственного назначения					
	Отдельностоящие объекты					
1	Частичная перепланировка помещений в связи с совершенствованием технологического процесса в пределах существующего объема без изменения фасадов и мест расположения систем инженерного обеспечения	+				
2	Перепрофилирование производства в пределах существующего объема с частичным изменением мест расположения оконных проемов, без замены перекрытий		+			
3.	То же,с заменой перекрытий и усилением несущих конструкций и фундаментов			+		
4.	То же, с изменением объема здания внедрения внутреннего каркаса				+	
5.	То же, с созданием эксплуатируемого подземного пространства					+
	Комплекс объектов производственного назначения					
	Объем реконструкции по отдельным объектам определяется в зависимости от общих решений, в частности					

Продолжение таблицы 4. 1

1	2	3	4	5	6	7
1.	При включении отдельностоящих объектов в единый технологический процесс без строительства объединяющих сооружений и сохранением профиля производства	+				
2.	То же со строительством объединяющих сооружений типа инженерных, транспортных коммуникаций и переходных галерей		+			
3.	То же, с объединением отдельных зданий единым пространством в пределах нижних этажей.					
4.	При перепрофилировании производства с заменой оборудования в пределах существующих площадей			+		
5.	То же с увеличением производственных площадей и мощности систем инженерного обеспечения					+
	Реконструкции застроенных территорий					
1.	Освобождение территории от ветхих строений с целью создания рекреационных зон, транспортных развязок и пр.	+				
2.	То же с целью нового строительства на освобожденных участках		+			

Окончание таблицы 4. 1

1	2	3	4	5	6	7
3.	Увеличение плотности застройки путем сочетания реконструкции существующего фонда и нового строительства на освобожденных участках методом волнового переселения				+	
4.	Новое строительство на территориях, ранее используемых под объекты производственного, коммунального складского назначения			+		

Приложение 4
к "Порядку"

КЛАССИФИКАТОР

видов условий, осложняющих условия строительства

Таблица 4.2

NN п/п	Описание видов осложняющих факторов	Категории сложности				
		I	II	III	IУ	У
		Значение К осл. i				
		1.0-1.1	1.1-1.2	1.2-1.3	1.3-1.4	1.4-1.5
1	2	3	4	5	6	7
1.	Место расположения объекта в городской застройке:					
	- рядовая застройка объектами индустриального изготовления,	+				
	- застройка в пределах садового кольца жилыми домами довоенного периода;		+			
	- размещение объекта в застройке площади градообразующем центре за пределами садового кольца;			+		
	- размещение объекта в центральной части города, в непосредственной близости с памятниками истории и архитектуры				+	
	- размещение объекта в исторически сложившейся застройке центральной площадей, улиц, парков					+
2.	Затесненность участка строительства					
	- размеры участка ограничивают возможность временного складирования, бытовых помещений рабочих, достижению требуемого уровня механизации;		+			

Продолжение таблицы 4. 2

1	2	3	4	5	6	7
	- строительство на участке регламентируется ограничениями связанными с близким расположением транспортными магистралями (наземными и подземными), линиями в/в электропередач и пр.			+		
	- место расположения участка строительства не допускает возможность применения наружных средств механизации, большой энергоемкости			+		
3.	Природно-экологическая ситуация:					
	- территория с пересеченным рельефом, перепад высот до 10,0 м., наличием водоемом общей площадью акватории до 20,0 га, несудоходных рек, участками зеленых насаждений площадью до 50,0 га, нормальным сложением грунтов;	+				
	- то же, со сложным строением грунтов (пылеватыми, насыпными, рыхлыми агрессивными грунтовыми водами);		+			
	- то же, со строением грунтов плавунами, торфяниками, карстовосуффозионными образованиями, выработками на глубину 10,0 и более метров;			+		
	- территория подвержена воздействию экологической среды превышающей нормативный уровень шума, ПДК и пр.			+		
	- то же, с грунтами зараженными концерогенными отходами производства.				+	

Приложение 4
к "Порядку"

КЛАССИФИКАТОР
видов комплексов по категориям сложности

Таблица 4.3

NN п/п	Описание видов осложняющих факторов	Категории сложности				
		I	II	III	IУ	У
		Значение К сл. i				
		1.0-1.1	1.1-1.2	1.2-1.3	1.3-1.4	1.4-1.5
1	2	3	4	5	6	7
1.	Комплекс зданий, связанных единым стилевым решением	+				
2.	Здание в комплексе с природным ландшафтом или садово-парковым ансамблем		+			
3.	Комплекс зданий, образующих площадь, улицу, квартал			+		
4.	Комплекс зданий, объединенных единым технологическим процессом			+		
5.	То же, с технологическими, транспортными, инженерными, коммуникационными связями				+	
6.	То же, объединенные единым пространством в нижних и подземных этажах					+
7.	Здание в комплексе историко-архитектурного ансамбля					+

Приложение 5
к "Порядку"

Табличные формы для расчета разработки ПГД:

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА
СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПГД

NN пп	ВОПРОС	ОТВЕТ	Примечание
1	2	3	4

1. Наименование вида ПГД
2. Расположение рассматриваемой территории в городе
3. Общая площадь рассматриваемой территории, в га
4. Площадь функциональных зон, в га:
   - селитебной
   - промышленной
   - коммунально-складской
   - внешнего транспорта
   - рекреационной
5. Плотность застройки, этажность
6. Характерные признаки территорий по природно-климатическим параметрам

Продолжение

1	2	3	4
7.	Историко-архитектурная ценность территории		
8	Экологические особенности территории		
9	Вид строительства - новое, реконструкция реставрация		
10	Факторы, влияющие на изменение объема работ по разделам ПГД		
11.	Состав работ	Приложение	Задание на разработку ПГД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПГД

ФОРМУЛА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

$$Спгд/об/ = /БУПпгд(91) \times Fпр \times Кпо_1 \times Кср_1 \times Кмт_1 + \Delta Сдоп/ \times Кип$$

$$Fпр = \Sigma F_1 \times Ксф_1 \times /Кпэ_1/ \times Куц_1 \times Ккат$$

F_1	$Ксф_1$	$Кпэ_1$	$Куц_1$	$Ккат_1$	Fпр
				ИТОГО	

БУПпгд (91)	$Кпо_1$	$Кср_1$	$Кмт_1$	Крек	Кип	Примечание

Спгд/осн/ =

Спгд/доп/ =

Спгд/об/ =

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ УСЛУГ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПГД

Наименование работ, услуг	Спгд/осн/ т руб	Норматив	Спгд/доп/ т руб	Примечания
Расширенный объем ПГД				
Сбор исходных данных				
Подготовка программ--задания				
	Fтерр га	Норматив	Спгд/доп/ т руб	
Изготовление макета, М1 2000				
Изготовление фрагмента макета, М1 500				
Изготовление графических материалов М1 2000				
Изготовление альбома--буклета листов шт				
Осуществление согласовании				
ИТОГО Σ Δспгд/доп/				

Пример N1

Пример расчета стоимости разработки ПГД выполняемой в табличной форме

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПГД

NN пп	ВОПРОС	ОТВЕТ	Примечание
1	2	3	4
1	Наименование вида ПГД	Концепция	
2	Расположение рассматриваемой территории в городе	14 км от центра	
3	Общая площадь рассматриваемой территории, га	500 га	
4	Площади функциональных зон в га		
	- селитебной	350 га	
	- промышленной		
	- коммунально-складской		
	- внешнего транспорта		
	- рекреационной	150 га	
5	Плотность застройки, этажность	80 тыс м2/га	для сел зоны
6	Характерные признаки территорий по природно-климатическим параметрам	В рекреац зоне, пересеченный рельеф с водоемами	
7	Историко-архитектурная ценность территории	Памятник садово-парковой архитектуры	
8	Экологические особенности территории	Экологическая обстановка в пределах нормы	

Продолжение

1	2	3	4
9	Вид строительства: новое, реконструкция, реставрация	Реконструкция жилищного фонда /2500т. м2/ Новое строительство /500т. м2/	
10	Факторы, влияющие на изменение объема работ по разделам ПГД	Прокладка инженерных коммуникаций через рекреационную зону	
11	Состав работ Дополнительные работы	Приложение Демонстрационные материалы в М1: 2000 на подрамниках	

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ РАЗРАБОТКИ ПГД

ФОРМУЛА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Спгд/об/ = /Сбi/91/xFпрxKпохKср + Сдоп/xKи

Fпр = Fi x Kсфi x /Kпэi/ x Kуцi x Ккат

Fi,га	Kсфi	Kпэi	Kуцi	Ккатi	Fпр,га
350	1,1	1,4	1,1	0,8	474,3
150	0,8		1,1	1,0	132,0
				Итого:	606,3

БУПпгд(91)	Kпоi	Kсрi	Kмтi	Крек	Кип	Примечани
2,6	1,0	1,22	1,0	1,33	180	

Спгд/осн/ = 2,6x474,3x1,22x1,33+2,6x132x1,22= = 2419,66 т. руб.

Расчет Ксрi, Крек см стр 61

Спгд/доп/ = 17,5 т. руб.

Спгд/об/ = 2418,66 + 17,5x180 =438688,8т. руб

1. Расчет коэффициента раздела, Кср

- основные положения - 0,01 x 1,2 = 0,012
- раздел А - 0,12 x 1,0 = 0,12
- раздел Б - 0,1 x 1,1 = 0,11
- раздел В - 0,09 x 1,0 = 0,09
- раздел Г - 0,12 x 1,2 = 0,144
- раздел - 0.) x 1,1 = 0,11
- раздел Е - 0,04 x 1,0 = 0,04
- раздел Ж - 0,04 x1,0 = 0,04
- раздел З - 0,05 x 1,3 = 0,065
- раздел И - 0,11 x 2,0 = 0,22
- раздел К - 0,06 x 1,1 = 0,066
- раздел Л - 0,04 x 1,4 = 0,056
- раздел М - 0,12 x 1,2 = 0,144

ИТОГО: 1,217 ~ 1,22

2. Расчет коэффициента реконструкции, Крек:

$$Крек = \frac{Fопл_i + Fоб.пл_i(P) \times Кр}{Fоб.пл.}$$

где: Fопл = 500 тыс. м2.

Fоб пл$_i$(P) = 2500 тыс. руб.

$$Крек = \frac{500 + 2500 \times 1,4}{3000} = \frac{4000}{3000} = 1,33$$

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ВЫПОЛНЕНИЯ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫХ РАБОТ, УСЛУГ ПРИ РАЗРАБОТКЕ ПГД

Наименование работ услуг	Спгд/осн/ т. руб.	Норматив	Спгд/доп/ т руб.	Примечания
Расширенный объем ПГД				
Сбор исходных данных				
Подготовка программзадания				

	Fтерр га	Норматив	Спгд/доп/ т руб	
Изготовление макета, М1: 2000				
Изготовление фрагмента макета, М1: 500				
Изготовление графических матер-ов, М1: 2000	500	0,035 тыс руб/час	17,5	
Изготовление альбома-буклета, листов шт.				
Осуществление согласований				
ИТОГО Спгд/доп/			17,5 тыс. руб.	

Научно-техническое издание

ПОРЯДОК
определения стоимости разработки предпроектной градостроительной документации

МРР-3.2.03-96

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 22 01 99 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.

ГУП «НИАЦ» оказывает консультации по применению сборника только своим клиентам.

Для информации о приобретении издания обращаться:
г. Москва, Триумфальная пл., д. 1
(м.Маяковская, Главный вход в здание напротив театра Сатиры
Проход: направо, вниз по лестнице, направо через раздевалку,
до лифта, 5 этаж. ком. 517 б)
Часы работы с 10 до 17, перерыв с 13-00 до 13-45
тел.(095) 251-99-58,
Факс: 251-31-60

gost.e-ecolog.ru