

## **THÔNG TƯ**

### **Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị**

Căn cứ Nghị định số 17/2008/NĐ-CP ngày 04 tháng 02 năm 2008 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26 tháng 11 năm 2003 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật số 38/2009/QH12 ngày 13 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật liên quan đến đầu tư xây dựng công trình;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 08/2005/NĐ-CP ngày 24 tháng 01 năm 2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về Lập, thẩm định, phê duyệt và Quản lý quy hoạch đô thị.

Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị như sau:

## **CHƯƠNG I NHỮNG QUY ĐỊNH CHUNG**

### **Điều 1. Phạm vi điều chỉnh**

Thông tư này hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị gồm: quy hoạch xây dựng vùng; quy hoạch chung; quy hoạch phân khu; quy hoạch chi tiết; quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn; quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật.

### **Điều 2. Đối tượng áp dụng**

1. Các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thực hiện quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị áp dụng các quy định tại Thông tư này để xác định và quản lý chi phí.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn khác (không thuộc vốn ngân sách nhà nước) để thực hiện quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị vận dụng các quy định tại Thông tư này để xác định và quản lý chi phí.

3. Khi sử dụng vốn ngân sách nhà nước để thuê tư vấn nước ngoài thực hiện quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị thì việc xác định và quản lý chi phí thuê tư vấn nước ngoài cần tuân thủ các quy định hiện hành.

### **Điều 3. Nguyên tắc xác định chi phí quy hoạch**

1. Chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định theo định mức chi phí công bố tại Thông tư này là mức chi phí cần thiết để hoàn thành toàn bộ các nội dung công việc lập nhiệm vụ, lập đồ án, thẩm định đồ án, phê duyệt đồ án và quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Nội dung các công việc nói trên và các sản phẩm cần phải hoàn thành theo quy định của Luật Xây dựng, Luật quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn thi hành các luật này.

2. Đối với các công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị chưa được công bố định mức chi phí thì chi phí để thực hiện các công việc này xác định bằng cách lập dự toán.

3. Trường hợp quy mô của đồ án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô công bố tại Thông tư này thì sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí. Đối với đồ án quy hoạch có quy mô lớn hơn quy mô công bố trong Thông tư này thì chi phí lập đồ án quy hoạch xác định bằng cách lập dự toán.

4. Trường hợp thực hiện công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị có đặc thù riêng, nếu chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định theo định mức chi phí công bố tại Thông tư này không phù hợp thì lập dự toán để xác định chi phí.

5. Trường hợp thực hiện công tác quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị ở miền núi và vùng hải đảo thì chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị tính theo định mức công bố điều chỉnh theo hệ số  $K = 1,2$

6. Chi phí lập đồ án quy hoạch tính theo định mức chi phí công bố đã bao gồm các khoản chi phí như: chi phí thu thập các tài liệu có liên quan; chi phí văn phòng phẩm; chi phí chuyên gia; chi phí khấu hao máy, thiết bị; chi phí quản lý; chi phí hội nghị thông qua kết quả lập đồ án quy hoạch; chi phí đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ; bảo hiểm xã hội; bảo hiểm y tế; bảo hiểm thất nghiệp; bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp và thu nhập chịu thuế tính trước nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Khi xác định dự toán lập đồ án quy hoạch theo định mức được công bố cần bổ sung thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành.

## **CHƯƠNG II**

## XÁC ĐỊNH CHI PHÍ QUY HOẠCH

### Điều 4. Xác định chi phí lập đồ án quy hoạch

#### 1. Chi phí lập các loại đồ án quy hoạch:

a/ Chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 1 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích của vùng quy hoạch. Chi phí lập đồ án quy hoạch vùng đã bao gồm chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

b/ Chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn:

- Chi phí lập định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 2 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô dân số năm quy hoạch.

- Chi phí lập quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và của từng điểm dân cư trên địa bàn xã tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 3 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích quy hoạch. Trường hợp lập quy hoạch xây dựng xã nông thôn mới thì lập dự toán để xác định chi phí.

c/ Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch và đô thị có chức năng đặc biệt tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 4 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

d/ Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 5 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích quy hoạch.

e/ Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 6 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô dân số quy hoạch năm quy hoạch được duyệt. Chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

g/ Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu trong đô thị tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 7 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích quy hoạch. Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu trong đô thị đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

h/ Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 8 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với quy mô diện tích quy hoạch. Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết đô thị đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch.

i/ Chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị xác định tối đa là 85% của chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

2. Chi phí lập các loại đồ án quy hoạch sau được xác định bằng cách lập dự toán:

a/ Chi phí lập các đồ án quy hoạch xây dựng các khu chức năng (như: quy hoạch xây dựng khu di sản, quy hoạch xây dựng bảo tồn di tích...).

b/ Chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của thành phố trực thuộc trung ương (tối đa là 30% của quy hoạch chung tương ứng).

c/ Thiết kế đô thị của một số khu vực đô thị có yêu cầu phải lập thành đồ án riêng (tối đa là 60% của quy hoạch chung tương ứng).

d/ Các công việc quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị khác.

3. Xác định chi phí lập nhiệm vụ, thẩm định đồ án và quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch:

a/ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch xây dựng và đô thị tính theo tỷ lệ % công bố tại Bảng số 9 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

b/ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng và đô thị tính theo tỷ lệ % công bố tại Bảng số 9 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

c/ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng và đô thị tính theo tỷ lệ % công bố tại Bảng số 9 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng. Trường hợp quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch xây dựng có phạm vi một vùng, liên vùng hoặc toàn quốc và lập các đồ án quy hoạch của đô thị đặc biệt thì chi phí cho công tác quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị tính theo định mức được công bố điều chỉnh theo hệ số  $K = 2$ .

d/ Chi phí công bố đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị được xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 5% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

## **Điều 5. Xác định các chi phí khác có liên quan đến việc lập đồ án quy hoạch**

1. Chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị tính theo định mức công bố tại Thông tư này chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc dưới đây:

a/ Khảo sát địa chất, địa vật lý phục vụ lập quy hoạch.

b/ Mua hoặc lập các bản đồ địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch.

c/ Thuê tổ chức tư vấn, thuê chuyên gia tư vấn phản biện nhiệm vụ, đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị (nếu có).

d/ Cắm mốc giới theo quy hoạch ra ngoài thực địa.

e/ Công bố đồ án quy hoạch được duyệt.

g/ Các công việc khác phục vụ công tác lập quy hoạch.

2. Chi phí để thực hiện các công việc nói trên xác định bằng dự toán hoặc xác định theo các qui định, hướng dẫn của các cơ quan quản lý nhà nước.

### **Điều 6. Xác định chi phí làm mô hình quy hoạch**

1. Chi phí làm mô hình quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị tính theo định mức chi phí công bố tại Bảng số 10 - Phụ lục được ban hành kèm theo Thông tư này và nhân với diện tích của từng loại mô hình quy hoạch.

2. Chi phí làm mô hình quy hoạch tính theo định mức chi phí công bố tương ứng với chất lượng vật liệu làm mô hình theo quy định. Trường hợp vật liệu làm mô hình quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị có yêu cầu chất lượng cao hơn chất lượng vật liệu nói trên thì lập dự toán để xác định chi phí làm mô hình quy hoạch cho phù hợp.

### **Điều 7. Hướng dẫn lập dự toán chi phí**

Việc lập dự toán để xác định chi phí thực hiện các công việc lập quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị chưa có định mức công bố thực hiện theo hướng dẫn tại Phần II được ban hành ở phụ lục kèm theo Thông tư này. Dự toán được xác định phải dựa trên cơ sở đề cương nhiệm vụ thực hiện công việc quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt. Cấp có thẩm quyền phê duyệt đề cương và dự toán chi phí thực hiện công việc quy hoạch là Người phê duyệt đồ án quy hoạch, trừ trường hợp qui định tại khoản 2 Điều 10 của Thông tư này.

## **CHƯƠNG III QUẢN LÝ CHI PHÍ QUY HOẠCH**

### **Điều 8. Quản lý chi phí lập đồ án quy hoạch**

1. Dự toán chi phí do cơ quan quản lý quá trình lập quy hoạch lập. Cơ quan quản lý quá trình lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý chi phí này theo các quy định có liên quan.

2. Chi phí thuê tư vấn lập đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị được quản lý thông qua hợp đồng tư vấn lập đồ án quy hoạch. Hợp đồng tư vấn lập quy hoạch được xác định trên cơ sở kết quả lựa chọn nhà thầu tư vấn, đàm phán, ký kết hợp đồng. Nội dung hợp đồng tư vấn lập đồ án quy hoạch phải tuân thủ các quy định của pháp luật về hợp đồng có liên quan; trong đó cần phải làm rõ quy định về giá của hợp đồng, điều chỉnh giá hợp đồng, số lần tạm ứng, thanh toán hợp đồng, điều chỉnh hợp đồng (nếu có) và sản phẩm cần phải hoàn thành.

3. Đối với chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị, cơ quan quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch cùng với tổ chức tư vấn lập quy hoạch có trách nhiệm xác định và thỏa thuận mức độ điều chỉnh đồ án để xác định chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch cho phù hợp.

### **Điều 9. Quản lý các chi phí có liên quan đến việc lập đồ án quy hoạch**

1. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch là giới hạn chi phí cho các hoạt động của cơ quan quản lý quá trình lập quy hoạch. Cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch chịu trách nhiệm quản lý chi phí này theo các quy định có liên quan. Trường hợp quản lý việc lập đồ án quy hoạch có đặc thù riêng, nếu chi phí quản lý việc lập đồ án quy hoạch xác định theo định mức chi phí công bố tại Thông tư này không phù hợp thì cơ quan quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch lập dự toán để xác định chi phí và trình cấp có thẩm quyền phê duyệt.

2. Đối với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:

a/ Nhiệm vụ quy hoạch do cơ quan quản lý nhà nước thực hiện thì chi phí xác định bằng dự toán theo cơ chế quản lý tài chính đối với cơ quan quản lý nhà nước khi thực hiện công việc này.

b/ Trường hợp thuê đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch thì chi phí thuê lập nhiệm vụ quy hoạch xác định thông qua hợp đồng lập nhiệm vụ quy hoạch;

3. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch quản lý theo dự toán được duyệt. Việc thanh toán chi phí thẩm định lập đồ án quy hoạch phải phù hợp với các quy định liên quan của cấp có thẩm quyền.

#### **Điều 10. Thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch**

1. Người có thẩm quyền phê duyệt dự toán chi phí thực hiện công việc lập quy hoạch qui định trong Thông tư này là Người phê duyệt đồ án quy hoạch.

2. Đối với các đồ án quy hoạch do Bộ Xây dựng tổ chức lập và Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì Bộ Xây dựng phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch. Trường hợp UBND các tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương tổ chức lập đồ án quy hoạch được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì UBND các Tỉnh, Thành phố trực thuộc Trung ương phê duyệt dự toán chi phí lập quy hoạch.

### **CHƯƠNG IV TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

#### **Điều 11. Xử lý chuyển tiếp**

1. Những công việc quy hoạch đang thực hiện theo hợp đồng lập quy hoạch, nếu đã thực hiện và hoàn thành trước thời điểm có hiệu lực của Thông tư này thì áp dụng quy định của các văn bản đã ban hành, không áp dụng quy định tại Thông tư này.

2. Các trường hợp thực hiện công việc quy hoạch đang trong quá trình đàm phán, chưa được ký kết thì Người có thẩm quyền phê duyệt đồ án quy hoạch quyết định việc áp dụng theo các quy định tại Thông tư này.

#### **Điều 12. Hiệu lực thi hành**

Thông tư này có hiệu lực từ ngày 15/11/2010 và thay thế các quy định tại Quyết định số 15/2008/QĐ-BXD ngày 17/11/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban

hành định mức chi phí quy hoạch xây dựng.

Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc, đề nghị các tổ chức, cá nhân gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để nghiên cứu giải quyết.

***Nơi nhận:***

- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW Đảng và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Cơ quan Trung ương của các đoàn thể;
- Cục kiểm tra văn bản - Bộ Tư pháp;
- Các Tổng công ty nhà nước;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Công báo, Website Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, PC, Vụ KTXD, Viện KTXD (Kh).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**

**đã ký**

**Trần Văn Sơn**

## PHỤ LỤC

(Ban hành kèm theo Thông tư số: 17/2010/TT-BXD ngày 30 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

### PHẦN I: ĐỊNH MỨC CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

#### I. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG

##### I.1 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÙNG

**Bảng số 1: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng:**

Quy mô (km <sup>2</sup> )	≤20	50	100	250	500	750	1.000	2.000	5.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/km<sup>2</sup>)</i>	15,05	8,71	5,61	3,69	2,22	1,77	1,48	0,80	0,42	0,31	0,19	0,17	0,14	0,13

#### Ghi chú:

- Định mức chi phí tại bảng số 1 quy định để lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng trong phạm vi ranh giới hành chính của một tỉnh, một thành phố trực thuộc trung ương (vùng tỉnh) và một huyện (vùng huyện). Trường hợp lập đồ án quy hoạch xây dựng vùng không thuộc ranh giới một tỉnh, một thành phố trực thuộc trung ương hoặc một huyện thì định mức chi phí được điều chỉnh với các hệ số K như sau:

Số lượng tỉnh, huyện thuộc vùng quy hoạch	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Hệ số điều chỉnh (K) đối với vùng liên tỉnh	1,03	1,06	1,09	1,12	1,15	1,18	1,21	1,24	1,27	1,3	1,33	1,36	1,4
Hệ số điều chỉnh (K) đối với vùng liên huyện	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,23	1,27	1,31	1,35	1,4	1,45	1,5	1,55



2. Định mức chi phí tại bảng số 1 quy định tương ứng với mật độ dân số của đồ án quy hoạch xây dựng vùng có mật độ dân số từ: 500 đến 1000 người/km<sup>2</sup>. Khi mật độ dân số của đồ án quy hoạch vùng khác với mật độ dân này thì định mức chi phí điều chỉnh với các hệ số K như sau:

- + Mật độ dân số >1500 người/km<sup>2</sup>: K = 1,2
- + Mật độ dân số >1000 - 1500 người/km<sup>2</sup>: K = 1,1
- + Mật độ dân số >200 - < 500 người/km<sup>2</sup>: K = 0,8
- + Mật độ dân số ≤ 200 người/km<sup>2</sup>: K = 0,6

3. Chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch xây dựng vùng chiếm 12% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 1.

4. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch xây dựng vùng căn cứ theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định về quy hoạch xây dựng và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch xây dựng.

## I.2 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH XÂY DỰNG ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN

**Bảng số 2: Định mức chi phí lập định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã:**

Quy mô dân số (nghìn người)	≤5	10	15	20	30
<b>Định mức chi phí (triệu đồng)</b>	94	136	159	177	200

**Bảng số 3: Định mức chi phí lập quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã và của từng điểm dân cư trên địa bàn xã:**

Quy mô (ha)	≤10	20	30	50	100	200
<i>Khu vực đồng bằng (triệu đồng/ha)</i>	10,0	7,4	6,5	5,0	3,5	2,4
<i>Khu vực trung du (triệu đồng/ha)</i>	9,0	6,7	5,5	4,5	3,1	2,2
<i>Khu vực miền núi (triệu đồng/ha)</i>	8,1	6,0	5,3	4,0	2,8	2,0

**Ghi chú:**

1. Nội dung quy hoạch điểm dân cư nông thôn bao gồm quy hoạch định hướng phát triển mạng lưới điểm dân cư nông thôn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn xã và quy hoạch tổng thể không gian kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật của trung tâm xã, của từng điểm dân cư trên địa bàn xã.
2. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định về quy hoạch xây dựng và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch xây dựng.

I.3. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHỆ CAO, KHU KINH TẾ, KHU DU LỊCH VÀ ĐÔ THỊ CÓ CHỨC NĂNG ĐẶC BIỆT

**Bảng số 4: Định mức chi phí quy hoạch chung khu công nghệ cao, khu kinh tế, khu du lịch và đô thị có chức năng đặc biệt:**

Quy mô (ha)	200	300	500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	40.000
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</i>	3,69	2,95	2,22	1,48	0,45	0,30	0,24	0,21	0,19	0,18	0,15

**Ghi chú:**

1. Trường hợp phải lập đồ án quy hoạch chung xây dựng khu (cụm) công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp thì định mức chi phí lập đồ án quy hoạch xây dựng chung khu (cụm) công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp được điều chỉnh với hệ số  $K = 0,55$  so với định mức chi phí quy định tại bảng số 4.

2. Chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu (cụm) công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp chiếm 11% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 4.

3. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch chung xây dựng khu (cụm) công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp theo quy định của Luật Xây dựng, Nghị định về quy hoạch xây dựng và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch xây dựng.

#### I.4 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP

**Bảng số 5: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp:**

Quy mô (ha)	≤5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</i>	24,34	17,85	14,61	11,36	8,12	6,50	5,68	3,41	3,01	2,03	1,63	1,38	1,17

**Ghi chú:**

1. Định mức chi phí tại bảng số 5 quy định chi phí để lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp có tỷ lệ 1/500.
2. Chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu công nghiệp chiếm 10% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 5.
3. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch chi tiết cho các khu vực theo yêu cầu phát triển, quản lý đô thị hoặc nhu cầu đầu tư xây dựng theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định về quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch đô thị.

## II. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

### II.1 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHUNG

**Bảng số 6: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chung cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn:**

Loại đô thị  Quy mô và định mức chi phí	Loại đặc biệt, loại I và loại II						Loại III và các quận của đô thị đặc biệt			Loại IV và loại V			
	7.000	5.000	3.000	1.500	1.000	500	500	250	100	80	50	30	≤10
Quy mô dân số quy hoạch (nghìn người)	7.000	5.000	3.000	1.500	1.000	500	500	250	100	80	50	30	≤10
<i>Định mức chi phí (triệu đồng)</i>	16.225	12.685	9.145	5.605	4.130	2.803	2.508	1.843	1.328	1.106	958	590	443

**Ghi chú:**

1. Định mức chi phí quy định tại bảng số 6 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch chung cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn; trong đó chi phí đánh giá môi trường chiến lược chiếm 11% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 6.

2. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch chung cho thành phố trực thuộc trung ương, thành phố thuộc tỉnh, thị xã, thị trấn theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định về quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch đô thị.

## II.2 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH PHÂN KHU

**Bảng số 7: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu:**

Quy mô (ha)	50	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
<b>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</b>	9,59	7,67	6,71	4,03	3,55	2,40	1,92	1,63	1,38	1,17	0,90

### **Ghi chú:**

1. Định mức chi phí tại bảng số 7 quy định chi phí để lập đồ án quy hoạch phân khu cho các khu vực trong thành phố và thị xã có tỷ lệ 1/2.000. Trường hợp lập đồ án quy hoạch phân khu cho các khu vực trong thành phố và thị xã có tỷ lệ 1/5.000 thì định mức chi phí để lập loại đồ án này được điều chỉnh với hệ số  $K = 0,7$  so với định mức chi phí quy định tại bảng số 7.

2. Định mức chi phí quy định tại bảng số 7 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch phân khu; trong đó chi phí đánh giá môi trường chiến lược chiếm 10% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 7.

3. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch phân khu theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định về quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch đô thị.

## II.3 ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT

**Bảng số 8: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết:**

Quy mô (ha)	≤5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/ha)</i>	44,25	32,45	26,55	20,65	14,75	11,8	10,33	6,20	5,46	3,69	2,95	2,51	2,12

### Ghi chú:

1. Định mức chi phí tại bảng số 8 quy định chi phí để lập đồ án quy hoạch chi tiết có tỷ lệ 1/500.
2. Định mức chi phí quy định tại bảng số 8 đã bao gồm chi phí thiết kế đô thị và chi phí đánh giá môi trường chiến lược của đồ án quy hoạch chi tiết; trong đó chi phí đánh giá môi trường chiến lược chiếm 10% trong định mức chi phí công bố tại Bảng số 8.
3. Nội dung, yêu cầu và số lượng sản phẩm của đồ án quy hoạch chi tiết theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị, Nghị định về quy hoạch đô thị và các văn bản hướng dẫn lập quy hoạch đô thị.

### III. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ CHO MỘT SỐ CÔNG VIỆC LIÊN QUAN ĐẾN QUÁ TRÌNH LẬP ĐỒ ÁN QUY HOẠCH

**Bảng số 9: Định mức chi phí cho một số công việc xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch :**

TT	Chi phí lập đồ án quy hoạch (triệu đồng)	≤200	500	700	1.000	2.000	5.000	7.000	≥10.000
	Nội dung công việc								
1	<i>Lập nhiệm vụ quy hoạch (tỷ lệ%)</i>	8,0	6,0	5,0	4,5	3,0	2,0	1,8	1,6
2	<i>Thẩm định đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)</i>	7,0	5,5	4,5	4,0	3,0	2,0	1,8	1,6
3	<i>Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)</i>	6,0	5,0	4,5	4,0	3,0	2,0	1,8	1,6

### IV. ĐỊNH MỨC CHI PHÍ LÀM MÔ HÌNH QUY HOẠCH

**Bảng số 10: Định mức chi phí làm mô hình quy hoạch**

Tỷ lệ mô hình	1/10.000	1/5.000	1/2.000	1/1.000	1/500	1/200
<i>Định mức chi phí (triệu đồng/m<sup>2</sup>)</i>	7,81	10,94	15,63	18,75	21,88	26,25

**Ghi chú:**

1. Diện tích để xác định chi phí làm mô hình quy hoạch theo định mức chi phí quy định tại bảng số 10 là diện tích của mô hình quy hoạch.

2. Định mức chi phí làm mô hình quy định tại bảng số 10 tương ứng với mô hình được làm bằng các loại vật liệu có chất lượng tốt; gồm: gỗ, gỗ dán, xốp, thạch cao, mica, đế can, sơn màu, v.v



## PHẦN II: HƯỚNG DẪN LẬP DỰ TOÁN CHI PHÍ

---

### 1. Công thức xác định dự toán chi phí:

$$C_{tv} = C_{cg} + C_{ql} + C_k + TN + VAT + C_{dp}$$

#### Trong đó:

- +  $C_{tv}$ : Chi phí của công việc quy hoạch cần lập dự toán.
- +  $C_{cg}$ : Chi phí chuyên gia.
- +  $C_{ql}$ : Chi phí quản lý.
- +  $C_k$ : Chi phí khác.
- + TN: Thu nhập chịu thuế tính trước.
- + VAT: Thuế giá trị gia tăng.
- +  $C_{dp}$ : Chi phí dự phòng.

### 2. Cách xác định các thành phần chi phí của dự toán:

**a) Chi phí chuyên gia ( $C_{cg}$ ):** Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tiền lương của chuyên gia.

- Số lượng chuyên gia (gồm các kỹ sư, kiến trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên...) được xác định theo yêu cầu cụ thể của từng loại công việc quy hoạch, yêu cầu về tiến độ thực hiện công việc, trình độ chuyên môn của từng loại chuyên gia... Việc dự kiến số lượng, loại chuyên gia và thời gian thực hiện của từng chuyên gia phải được thể hiện trong đề cương nhiệm vụ thực hiện công việc quy hoạch. Đề cương nhiệm vụ thực hiện công việc quy hoạch phải phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc cần lập dự toán. Đề cương nhiệm vụ thực hiện công việc có thể do chủ đầu tư lập hoặc do chủ đầu tư thuê đơn vị tư vấn lập và được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

- Tiền lương chuyên gia bao gồm lương, chi phí bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp và các loại phụ cấp tiền lương khác (nếu có) và được xác định như sau:

+ Trường hợp chưa xác định được tổ chức tư vấn: Căn cứ mức tiền lương bình quân của chuyên gia tư vấn trong nước thực hiện gói thầu tư vấn do Nhà nước quy định hoặc công bố.

+ Trường hợp đã xác định được tổ chức tư vấn cụ thể: Căn cứ mức tiền lương thực tế của chuyên gia trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán hoặc được xác nhận của cơ quan thuế, cơ quan tài chính cấp trên hoặc các hợp đồng tương tự đã thực hiện trong năm gần nhất của tổ chức tư vấn đó và mức trượt giá hàng năm để tính toán.

**b) Chi phí quản lý ( $C_{ql}$ ):** Chi phí quản lý là khoản chi phí liên quan đến tiền lương của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của tổ chức tư vấn, chi phí văn phòng làm việc và chi phí bảo hiểm trách nhiệm nghề nghiệp của chuyên gia tư vấn... Chi phí quản lý xác định bằng khoảng từ 45% đến 55% của chi phí chuyên gia.

**c) Chi phí khác ( $C_k$ ):** gồm; Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm (giấy, mực, bút ...), phần mềm lập quy hoạch (nếu có); chi phí khấu hao thiết bị; chi phí đi lại của chuyên gia; chi phí hội nghị, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có).

+ Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản đồ các loại, văn phòng phẩm (giấy, mực, bút ...), phần mềm lập quy hoạch (nếu có): Căn cứ vào nhu cầu thực tế của công việc quy hoạch để xác định số lượng tài liệu, số liệu, bản đồ ... phục vụ công việc.

+ Chi phí khấu hao thiết bị: Căn cứ vào nhu cầu, số lượng thiết bị, thời gian sử dụng thiết bị cần thiết để thực hiện công việc và giá thiết bị phổ biến trên thị trường.

+ Chi phí hội nghị, hội thảo: Căn cứ vào nhu cầu thực tế của công việc để tổ chức hội nghị, hội thảo theo quy định hiện hành.

+ Các khoản chi phí khác xác định theo yêu cầu thực tế của từng loại công việc.

**d) Thu nhập chịu thuế tính trước (TN):** Xác định bằng 6% của (Chi phí chuyên gia + Chi phí quản lý + Chi phí khác).

**e) Thuế giá trị gia tăng (VAT):** Xác định theo quy định.

**f) Chi phí dự phòng (Cdp):** Là khoản chi phí cho những phát sinh trong quá trình thực hiện công việc quy hoạch. Chi phí dự phòng xác định tối đa không quá 10% so với toàn bộ các khoản mục chi phí nói trên.

### TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ QUY HOẠCH

TT	Khoản mục chi phí	Diễn giải	Giá trị (đồng)	Ghi chú
1	Chi phí chuyên gia			Ccg
2	Chi phí quản lý	$(45\%-55\%)*Ccg$		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nhập chịu thuế tính trước	$6%*(Ccg+Cql+Ck)$		TN
5	Thuế giá trị gia tăng	$\%*(Ccg+Cql+Ck+TN)$		VAT
6	Chi phí dự phòng	$10%*(Ccg+Cql+Ck+TN+VAT)$		Cdp
	Tổng cộng	$Ccg+Cql+Ck+TN+VAT+Cdp$		Ctv