

THÔNG TƯ

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

Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và thành phần cơ cấu của Bộ 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;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo ngành của Việt Nam trong Việt Nam Kinh tế xây dựng và Việt Nam Kinh tế xây dựng;

Ban trình Bộ Xây dựng ban hành Thông tư hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

CHƯƠNG I

QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Phạm vi điều chỉnh

Thông tư này hướng dẫn việc xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị gồm: quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị, quy hoạch phân khu đô thị, quy hoạch chi tiết đô thị, quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng công thủ và quy hoạch xây dựng nông thôn.

Điều 2. Đối tượng áp dụng

1. Thông tư này áp dụng đối với tổ chức, cá nhân sử dụng vốn ngân sách nhà nước, vốn nhà nước ngoài ngân sách xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

2. Khuyến khích các tổ chức, cá nhân sử dụng vốn khác và tuân thủ các quy định của Thông tư này xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Điểm 3. Nguyên tắc xác định chi phí

1. Chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị phải tính đúng, tính đủ, phù hợp với cơ chế, tính chất và yêu cầu sản phẩm công nghiệp quy hoạch.

2. Nhóm chi phí công bố tại Phụ lục kèm theo Thông tư này tham khảo, sử dụng trong quá trình lập và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị. Trường hợp quy mô các án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô công bố tại Phụ lục kèm theo thì sử dụng phương pháp nội suy xác định nhóm chi phí.

3. Xác định chi phí bằng đồng toán nội vi trường hợp lập án quy hoạch xây dựng hoặc án quy hoạch đô thị có quy mô lớn hơn quy mô theo công bố và nội vi các công việc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị chưa có nhóm chi phí công bố tại Thông tư này, áp dụng chi phí kèm theo Thông tư này không phù hợp.

CHƯƠNG II

XÁC ĐỊNH CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điểm 4. Xác định chi phí lập án quy hoạch

1. Chi phí xác định theo nhóm chi phí lập án quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị (sau đây gọi là lập án quy hoạch) công bố tại Thông tư này đã bao gồm các khoản chi phí cần thiết hoàn thành việc lập án quy hoạch. Khi xác định chi phí lập án quy hoạch theo nhóm cơ chế bổ sung thu giá trị gia tăng.

2. Chi phí lập án quy hoạch xác định như sau:

a) Chi phí lập án quy hoạch xây dựng vùng xác định trên cơ sở quy mô dân tích, mật độ dân số và vùng quy hoạch và nhóm chi phí tại Bảng số 1 - Phụ lục số 1.

b) Chi phí lập án quy hoạch chung đô thị xác định trên cơ sở quy mô dân số báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch chủ yếu (không kê báo dân số theo tầm nhìn) và nhóm chi phí tại Bảng số 2 - Phụ lục số 1.

c) Chi phí lập án quy hoạch phân khu đô thị xác định trên cơ sở quy mô dân tích quy hoạch và nhóm chi phí tại Bảng số 3 - Phụ lục số 1.

d) Chi phí lập án quy hoạch chi tiết đô thị xác định trên cơ sở quy mô dân tích quy hoạch và nhóm chi phí tại Bảng số 4 - Phụ lục số 1.

e) Chi phí lập án thi công đô thị riêng xác định bằng đồng toán nhưng không vượt quá 1,5 lần mức chi phí tính theo nhóm chi phí quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 tương ứng với dân tích các án thi công đô thị.

e) Chi phí lập án quy hoạch chuyên ngành h t ng k thu t c a các thành p tr c thu c Trung ng tính theo t l % t i B ng s 5 - Ph l c s 1 so v i chi phí lập án quy hoạch chung ô th t ng ng.

g) Chi phí lập án quy hoạch chung xây d ng các khu ch c n ng c thù c xác nh trên c s quy mô di n tích quy hoạch và nh m c chi phí t i B ng s 6 - Ph l c s 1.

h) Chi phí lập án quy hoạch phân khu xây d ng các khu ch c n ng c thù c xác nh trên c s quy mô di n tích quy hoạch và nh m c chi phí t i B ng s 7 - Ph l c s 1.

i) Chi phí lập án quy hoạch chi ti t xây d ng các khu ch c n ng c thù c xác nh trên c s quy mô di n tích quy hoạch và nh m c chi phí t i B ng s 8 - Ph l c s 1.

k) Chi phí lập án quy hoạch chung xây d ng xã c xác nh trên c s quy mô dân s đ báo theo th i h n quy hoạch trong nhi m v quy hoạch c duy t (không k đ báo dân s theo t m nhìn) và nh m c chi phí t i B ng s 9 - Ph l c s 1.

l) Chi phí lập án quy hoạch chi ti t xây d ng i m dân c nông thôn c xác nh trên c s quy mô di n tích quy hoạch và nh m c chi phí t i B ng s 10 - Ph l c s 1.

3. Chi phí i u ch nh án quy hoạch c xác nh b ng đ toán, c th nh sau:

a) Tr ng h p i u ch nh c c b án quy hoạch: c n c n i dung công vi c c n i u ch nh xác nh chi phí.

b) Tr ng h p i u ch nh t ng th án quy hoạch nh ng ph m vi i u ch nh không v t quá quy mô di n tích ho c dân s c a án ã c phê duy t thì chi phí i u ch nh án quy hoạch xây d ng vùng, quy hoạch chung ô th và quy hoạch chi ti t ô th t i a không v t quá 70% c a chi phí lập án quy hoạch m i t ng ng; chi phí i u ch nh quy hoạch phân khu ô th xác nh t i a không v t quá 50% c a chi phí lập án quy hoạch m i t ng ng.

Tr ng h p ph m vi i u ch nh v t quá quy mô di n tích và dân s c a án ã c phê duy t thì chi phí i u ch nh án quy hoạch t i a không v t quá 100% c a chi phí lập án quy hoạch m i t ng ng.

4. Chi phí lập án quy hoạch không gian xây d ng ng m ô th ; quy hoạch chuyên ngành h t ng k thu t có tính ch t liên vùng, liên t nh, liên ô th và các án quy hoạch xây d ng khác c xác nh b ng đ toán.

5. i v i các công vi c l p án quy hoạch ph i xác nh chi phí b ng đ toán thì n i dung đ toán xác nh theo h ng đ n t i Ph l c s 2. Đ toán c xác nh ph i đ a trên c s nhi m v quy hoạch c c p có th m quy n phê duy t.

Điểm 5. Xác định chi phí lập nhiệm vụ, thẩm định nhiệm vụ, thẩm định án, quy định nghiệp vụ lập quy hoạch và môi trường công viên khác

1. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tính theo nhóm cột 1 % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập án quy hoạch tương ứng.

2. Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch xác định bằng 20% so với chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch.

3. Chi phí thẩm định án quy hoạch tính theo nhóm cột 1 % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập án quy hoạch. Riêng chi phí thuê tư vấn, chuyên gia (kể cả tư vấn, chuyên gia nước ngoài) phần biên án quy hoạch phục vụ công tác thẩm định án quy hoạch (nếu có) xác định bằng dự toán chi phí bổ sung ngoài chi phí thẩm định án quy hoạch xây dựng tính theo nhóm cột 1 % tại Bảng số 11.

4. Chi phí quy định nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo 1 % so với chi phí lập án quy hoạch. Nhóm chi phí quy định nghiệp vụ lập án quy hoạch xác định tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1. Trường hợp công viên quy định nghiệp vụ lập quy hoạch xây dựng có phạm vi vùng, liên vùng và lập án quy hoạch chung cả ô thị các biệt thì chi phí quy định nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo nhóm và hiệu chỉnh với hệ số $K=2$.

5. Chi phí tư vấn kỹ thuật quan, tư vấn và đi dân công dân các xác định bằng dự toán chi phí như tại a không vượt quá 2% của chi phí lập án quy hoạch tương ứng.

6. Chi phí công bố án quy hoạch xác định bằng dự toán chi phí như tại a không vượt quá 3% chi phí lập án quy hoạch tương ứng.

7. Chi phí làm mô hình quy hoạch tính theo nhóm chi phí tại Bảng số 12 - Phụ lục số 1 và nhân với diện tích của mô hình quy hoạch.

Điểm 6. Xác định các chi phí khác có liên quan

1. Chi phí lập án quy hoạch xác định theo nhóm chi phí bao gồm chi phí thực hiện các công việc sau:

- Lập nhiệm vụ quy hoạch.
- Khảo sát xây dựng phục vụ lập án quy hoạch.
- Mua hoặc lập các bản đồ hình phục vụ lập án quy hoạch.
- Các công việc khác phục vụ công tác lập án quy hoạch.

2. Chi phí quy định nghiệp vụ lập quy hoạch xác định theo nhóm chi phí bao gồm chi phí thực hiện các công việc sau:

- Thuê tư vấn, chuyên gia phần biên án quy hoạch hoặc mời chuyên gia tư vấn phần biên án quy hoạch, nếu có.
- Tư vấn kỹ thuật quan, tư vấn và đi dân công dân góp ý cho án quy hoạch, nếu có.

- c) Công m m c gi i theo quy ho ch ra ngoài th c a.
- d) Công b án quy ho ch c duy t.
- e) Thuê t ch c, cá nhân t v n l p, th m tra đ toán chi phí quy ho ch.
- g) Các công vi c khác ph c v công tác qu n lý nghi p v l p án quy ho ch.

3. Chi phí th c hi n các công vi c t i i m 1 và 2 c a i u này c xác nh b ng đ toán chi phí (theo h ng đ n trong Ph l c s 2) ho c xác nh theo các quy nh, h ng đ n hi n hành có liên quan.

i u 7. Xác nh chi phí thuê t v n n c ngoài l p quy ho ch

Vi c thuê t ch c, cá nhân t v n n c ngoài l p quy ho ch ph i phù h p v i quy nh liên quan n thuê t v n n c ngoài trong ho t ng xây đ ng t i Vi t Nam. Chi phí thuê t ch c, cá nhân t v n n c ngoài l p quy ho ch xác nh b ng đ toán nh ng không v t quá m c chi phí sau:

1. Tr ng h p thuê t ch c t v n trong n c ch trì ph i h p v i chuyên gia t v n n c ngoài l p nhi m v , l p án quy ho ch: M c chi phí thuê t ch c t v n trong n c và chi phí thuê chuyên gia t v n n c ngoài không v t quá 1,5 l n m c chi phí l p nhi m v , l p án quy ho ch tính theo Thông t này.

2. Tr ng h p thuê t ch c t v n trong n c và t ch c t v n n c ngoài ph i h p l p nhi m v , l p án quy ho ch: M c chi phí thuê t ch c t v n trong n c và t ch c t v n n c ngoài xác nh không v t quá 2,5 l n m c chi phí l p nhi m v , l p án quy ho ch tính theo Thông t này.

3. Tr ng h p thuê t ch c t v n n c ngoài th c hi n toàn b công vi c l p nhi m v , l p án quy ho ch: M c chi phí thuê t ch c t v n n c ngoài không v t quá 3,5 l n m c chi phí l p nhi m v , l p án quy ho ch tính theo Thông t này.

CH NG III

QU N LÝ CHI PHÍ QUY HO CH XÂY D NG VÀ QUY HO CH Ô TH

i u 8. Qu n lý chi phí l p quy ho ch

1. C quan c giao nhi m v qu n lý nghi p v l p quy ho ch có trách nhi m qu n lý t i t ki m, hi u qu chi phí l p quy ho ch và chi phí c a các công vi c khác có liên quan n l p quy ho ch. Trong quá trình qu n lý chi phí, c quan c giao nhi m v qu n lý nghi p v l p quy ho ch c thuê t ch c, cá nhân t v n có kinh nghi m n ng l c l p, th m tra đ toán chi phí quy ho ch.

2. Chi phí thuê t v n l p nhi m v quy ho ch, l p án quy ho ch c qu n lý thông qua h p ng. H p ng l p quy ho ch c xác nh trên c s k t qu l a ch n nhà th u, àm phán và ký k t h p ng. N i dung h p ng t v n l p quy ho ch ph i tuân th các quy nh c a pháp lu t v h p ng có liên quan; trong ó c n ph i làm rõ quy nh v giá c a h p ng, các c n c i u ch nh giá h p ng (n u có), s l n t m ng, thanh toán h p ng và s n ph m c n ph i hoàn thành.

3. C quan c giao nhi m v qu n lý nghi p v l p quy ho ch ch u trách nhi m qu n lý chi phí l p quy ho ch theo n i dung c a h p ng và các quy nh có liên quan.

i u 9. Qu n lý các chi phí có liên quan n vi c l p án quy ho ch

1. Chi phí qu n lý nghi p v l p quy ho ch là gi i h n chi phí cho các ho t ng c a c quan qu n lý quá trình l p quy ho ch. C quan qu n lý nghi p v l p quy ho ch ch u trách nhi m qu n lý chi phí này theo các quy nh có liên quan.

2. Tr ng h p nhi m v quy ho ch do c quan qu n lý nhà n c l p thì chi phí l p nhi m v quy ho ch xác nh b ng đ toán và c qu n lý theo quy nh c a c h tài chính i v i c quan qu n lý nhà n c.

3. Chi phí th m nh án quy ho ch c qu n lý theo đ toán c duy t. Vi c thanh toán chi phí th m nh l p án quy ho ch ph i phù h p v i các quy nh c a c p có th m quy n.

i u 10. Th m quy n th m nh, phê duy t đ toán chi phí quy ho ch

1. C p phê duy t án quy ho ch ho c c p c y quy n t ch c th m nh, phê duy t đ toán chi phí l p nhi m v quy ho ch, l p án quy ho ch và chi phí th c hi n các công vi c có liên quan n l p quy ho ch.

2. B Xây d ng, y ban nhân dân t nh, thành ph tr c thu c trung ng t ch c th m nh, phê duy t đ toán chi phí l p nhi m v quy ho ch, l p án quy ho ch và chi phí th c hi n các công vi c có liên quan n l p quy ho ch i v i án do mình t ch c l p thu c th m quy n c a Th t ng Chính ph phê duy t.

CH NG IV

T CH C TH CHI N

i u 11. X lý chuy n ti p

1. i v i các công vi c l p quy ho ch ang th c hi n theo h p ng, vi c thanh toán chi phí l p quy ho ch ph i c n c n i dung c a h p ng ã ký k t.

2. Về việc các công việc lập quy hoạch đã thực hiện nhà đầu tư quy hoạch và đang trong quá trình đàm phán hợp đồng thì có thể quy định phê duyệt chi phí lập án quy hoạch quy định về cấp độ quy định như tại Thông tư này xác định giá trị hợp lý.

3. Về việc các công việc lập quy hoạch đã phê duyệt dự toán chi phí nhà đầu tư thực hiện nhà đầu tư thì có thể quy định phê duyệt chi phí lập án quy hoạch quy định về cấp độ quy định như tại Thông tư này để chi trả chi phí, nếu cần.

Điều 12. Hiệu lực thi hành

Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 06 năm 2017.

Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị hiện hành kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành.

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

Nội dung:

- Thủ tướng, các PTT Chính phủ;
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc Chính phủ;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng Quốc hội;
- Văn phòng Chính phủ;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- Văn phòng TW và các Ban chấp hành;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Các cơ quan kiểm tra và thanh tra QPPL - Bộ Tư pháp;
- Các đơn vị thuộc Bộ Xây dựng;
- Sở Xây dựng các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, TP Hồ Chí Minh;
- Công báo; Website của Chính phủ, Website Bộ Xây dựng;
- Lưu: VP, Văn phòng, Văn phòng Kế hoạch và Đầu tư, Văn phòng Kế hoạch và Đầu tư (Kh)

**KT. BỘ TRƯỞNG
TH. TRƯỞNG**

đã ký

Nguyễn Đình Toàn

Phụ lục kèm theo Thông tư số : 05/2017/TT-BXD ngày 05 tháng 4 năm 2017 của Bộ Xây dựng

PHỤ LỤC SỐ 1: NHỮNG CHI PHÍ QUY HOẠCH

1. Những chi phí lập án quy hoạch xây dựng vùng

Bảng số 1: Những chi phí lập án quy hoạch xây dựng vùng

Quy mô (km ²)	20	50	100	250	500	750	1.000	2.000	5.000	10.000	20.000	30.000	40.000	50.000
Những chi phí (triệu đồng/km ²)	25,29	14,64	9,43	6,20	3,73	2,99	2,49	1,34	0,71	0,53	0,32	0,29	0,24	0,21

Ghi chú:

a) Những chi phí tại Bảng số 1 quy định lập 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 án quy hoạch xây dựng vùng không thuộc ranh giới một tỉnh, một thành phố trực thuộc trung ương hoặc một huyện thì những chi phí cụ thể như sau:

Số tỉnh (tỉnh vùng liên tỉnh) hoặc huyện (tỉnh vùng liên huyện) thuộc vùng quy hoạch	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Hệ số nhân (K) tỉnh 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
Hệ số nhân (K) tỉnh 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

b) Những chi phí tại Bảng số 1 quy định theo vùng dân số của án quy hoạch xây dựng vùng có mật độ dân số từ 500 đến 1000 người/km². Khi mật độ dân số của án quy hoạch vùng khác vùng dân số này thì những chi phí cụ thể như sau:

+ Mật độ dân số >1500 người/km²: K = 1,2

- + Mật độ dân số >1000 - 1500 người/km²: K = 1,1
- + Mật độ dân số >200 - < 500 người/km²: K = 0,8
- + Mật độ dân số < 200 người/km²: K = 0,6

c) Nhóm các chi phí tài chính quy hoạch lập 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 án quy hoạch xây dựng vùng chức năng chủ yếu nhóm các chi phí cơ sở hạ tầng K = 1,2. Trường hợp lập án quy hoạch xây dựng vùng đặc thù nhóm các chi phí cơ sở hạ tầng K = 1,0.

2. **nh m c chi phí l p án quy ho ch ô th**

2.1 **nh m c chi phí l p án quy ho ch chung ô th**

B ng s 2: **nh m c chi phí l p án quy ho ch chung ô th**

Lo i ô th	Lo i c bi t và lo i I						Lo i II và III				Lo i IV và V					
Quy mô dân s quy ho ch (nghìn ng i)	10.000	7.000	5.000	3.000	1.500	1.000	1.000	500	250	100	100	80	50	30	10	4
nh m c chi phí (tri u ng)	34.887	26.285	20.550	14.815	9.081	6.691	6.021	4.541	3.315	2.386	2.147	1.792	1.552	955	718	430

Ghi chú: nh m c chi phí l p án quy ho ch chung ô th t i B ng s 2 ó bao g m chi phí thi t k ô th và chi phí ánh giá môi tr ng chi n l c c a án quy ho ch.

2.2 **nh m c chi phí l p án quy ho ch phân khu ô th (t l 1/2000)**

B ng s 3: **nh m c chi phí l p án quy ho ch phân khu ô th (T l 1/2000)**

Quy mô (ha)	75	100	200	300	500	750	1.000	2.000	3.000	5.000
nh m c chi phí (tri u ng/ha)	9,75	8,53	6,47	4,52	3,05	2,44	2,08	1,76	1,48	1,14

Ghi chú:

a) Tr ng h p l p án quy ho ch phân khu ô th có t l 1/5.000 thì nh m c chi phí i u ch nh v i h s $K = 0,7$ so v i nh m c chi phí quy nh t i B ng s 3.

b) nh m c chi phí l p án quy ho ch phân khu trong ô th t i B ng s 3 ó bao g m chi phí thi t k ô th và chi phí ánh giá môi tr ng chi n l c c a án quy ho ch.

2.3 **nhóm chi phí lập án quy hoạch chi tiết ô th (t 1/500)**

Bảng 4: **nhóm chi phí lập án quy hoạch chi tiết ô th (T 1/500)**

Quy mô (ha)	5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
nhóm chi phí (triệu đồng/ha)	56,29	41,28	33,77	26,27	18,76	15,01	13,14	9,2	6,94	4,7	3,75	3,19

Ghi chú: nhóm chi phí lập án quy hoạch chi tiết ô th t i Bảng 4 ó bao g m chi phí thi t k ô th và chi phí ảnh giá môi tr ng chi n l c c a án quy hoạch.

2.4 **nhóm chi phí lập án quy hoạch chuyên ngành h t ng k thu t c a các thành ph tr c thu c Trung ng**

Bảng 5: **nhóm chi phí lập án quy hoạch chuyên ngành h t ng k thu t c a thành ph tr c thu c Trung ng**

TT	Lo i án	nhóm chi phí (t 1 %) so v i chi phí lập án quy hoạch chung ô th
1	Quy hoạch chuyên ngành giao thông ô th	50
2	Quy hoạch cao n n và thoát n c m t ô th	46
3	Quy hoạch c p n c ô th	25
4	Quy hoạch thoát n c th i ô th	35
5	Quy hoạch x lý ch t th i r n ô th	19
6	Quy hoạch ngh a trang ô th và c s h a táng ô th	11
7	Quy hoạch chi u sáng ô th	12
8	Quy hoạch c p i n ô th	15
9	Quy hoạch thông tin liên l c ô th	17

3. **nh m c chi phí l p án quy ho ch xây d ng khu ch c n ng c thù**

3.1. **nh m c chi phí l p án quy ho ch chung xây d ng khu ch c n ng c thù**

B ng s 6: nh m c chi phí quy ho ch chung xây d ng khu ch c n ng c thù

Quy mô (ha)	500	1.000	5.000	10.000	15.000	20.000	25.000	30.000	40.000	60.000
nh m c chi phí (tri u ng/ha)	2,35	1,57	0,55	0,32	0,25	0,21	0,18	0,16	0,14	0,10

Ghi chú:

a) Tr ng h p ph i l p án quy ho ch chung xây d ng c m công nghi p, ti u th công nghi p thì nh m c chi phí i u ch nh v i h s $K = 0,55$ so v i nh m c chi phí t i B ng s 6.

b) Tr ng h p ph i l p án quy ho ch chung xây d ng khu kinh t , khu công ngh cao, khu u m i h t ng k thu t thì nh m c chi phí i u ch nh v i h s $K = 1,2$ so v i nh m c chi phí t i B ng s 6.

c) Chi phí l p án quy ho ch theo nh m c chi phí t i B ng s 6 ó bao g m chi phí ánh giá môi tr ng chi n l c.

3.2. **nh m c chi phí l p án quy ho ch phân khu xây d ng khu ch c n ng c thù**

B ng s 7: nh m c chi phí quy ho ch phân khu xây d ng khu ch c n ng c thù

Quy mô (ha)	75	100	200	300	< 500
nh m c chi phí (tri u ng/ha)	9,75	8,53	6,47	4,52	3,05

Ghi chú: Chi phí l p án quy ho ch theo nh m c chi phí t i B ng s 7 ó bao g m chi phí ánh giá môi tr ng chi n l c

3.3. **nh m c chi phí l p án quy ho ch chi ti t xây d ng khu ch c n ng c thù**

B ng s 8: nh m c chi phí quy ho ch chi ti t xây d ng khu ch c n ng c thù

Quy mô (ha)	5	10	20	30	50	75	100	200
nh m c chi phí (tri u ng/ha)	56,29	41,28	33,77	26,27	18,76	15,01	13,14	9,20

Ghi chú: Chi phí l p án quy ho ch theo nh m c chi phí t i B ng s 8 ó bao g m chi phí ánh giá môi tr ng chi n l c.

4. **nh m c chi phí l p án quy ho ch xây d ng nông thôn**

4.1 **nh m c chi phí l p án quy ho ch chung xây d ng xã**

B ng s 9: nh m c chi phí l p quy ho ch chung xây d ng xã

Quy mô dân s (nghìn ng i)	5	10	15	20	30
nh m c chi phí (tri u ng)	129,60	189,00	216,00	239,76	270,00

Ghi chú: a) nh m c chi phí quy nh t i B ng s 9 ch a bao g m chi phí l p quy ho ch s n xu t và quy ho ch s d ng t c a xã nông thôn.

b) nh m c chi phí quy nh t i B ng s 9 c i u ch nh trong các tr ng h p sau:

- Quy ho ch chung xây d ng xã có làng c : k =1,2;

- Quy ho ch chung xây d ng xã có làng ngh s n xu t, xã ven ê: k =1.3.

4.2 **nh m c chi phí l p án quy ho ch chi ti t xây d ng i m dân c nông thôn**

B ng s 10: nh m c chi phí l p án quy ho ch chi ti t xây d ng i m dân c nông thôn

Quy mô di n tích (ha)	10	20	30	50	100
nh m c chi phí (tri u ng/ha)	12,40	9,22	7,63	6,25	4,24

5. Nhóm các chi phí cho m t s công việc liên quan n quá trình l p án quy ho ch

B ng s 11: Nhóm các chi phí cho m t s công việc xác nh theo t l ph n tr m c a chi phí l p án quy ho ch :

T T	Chi phí l p án (tri u ng)	200	500	700	1.000	2.000	5.000	7.000	10.000
1	L p nhi m v (t l %)	14,1	10,6	8,8	7,9	6,0	4,1	3,4	3,0
2	Th m nh án (t l %)	12,3	9,7	8,4	7,5	5,5	3,9	3,2	2,8
3	Qu n lý nghi p v l p án quy ho ch (t l %)	10,6	8,8	7,9	7,1	5,1	3,7	3,0	2,6

Ghi chú: Chi phí th m nh án quy ho ch theo nhóm các chi phí quy nh t i B ng s 11 ch a bao g m chi phí cho công việc kh o sát th c a ph c v vi c th m nh án quy ho ch (n u có). Tr ng h p ph i i kh o sát th c a ph c v công tác th m nh án quy ho ch thì c quan qu n lý nghi p v l p quy ho ch l p d toán b sung chi phí th m nh án quy ho ch.

6. Nhóm các chi phí làm mô hình quy ho ch

B ng s 12: Nhóm các chi phí làm mô hình quy ho ch

T l mô hình	1/5.000	1/2.000	1/1.000	1/500	1/200
nh m c chi phí (tri u ng/m ²)	24	46	55	66	78

Ghi chú:

a) Di n tích xác nh chi phí làm mô hình quy ho ch theo nhóm các chi phí quy nh t i B ng s 12 là di n tích c a mô hình quy ho ch.

b) Nhóm các chi phí làm mô hình quy nh t i B ng s 12 t ng ng v i mô hình c làm b ng các lo i v t li u có ch t l ng t t g m: g nhóm II, kính, mica, composit, h th ng i u khi n, ch d n b ng i n t ng.

PH L C S 2: H NG D NL P D TOÁN CHI PHÍ

1. Công thức xác định 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 xây dựng công trình toán.
- C_{cg} : Chi phí chuyên gia.
- C_{ql} : Chi phí quản lý.
- C_k : Chi phí khác.
- TN: Thu nhập chịu thuế tính trực tiếp.
- VAT: Thuế giá trị gia tăng.
- C_{dp} : Chi phí dự phòng.

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

a) Chi phí chuyên gia (C_{cg}): Xác định theo số lượng chuyên gia, thời gian làm việc của chuyên gia và tỉ lệ công của chuyên gia.

- Số lượng chuyên gia (gồm các kỹ sư, kỹ nhân trúc sư, chuyên gia, kỹ thuật viên) xác định theo yêu cầu thiết kế và công việc công việc quy hoạch xây dựng, yêu cầu và vị trí thiết kế hiện công việc, trình độ chuyên môn và các công việc chuyên gia. Ví dụ điển hình là công việc chuyên gia và thời gian thiết kế hiện công việc chuyên gia phải có thể hiện trong công việc hiện công việc quy hoạch xây dựng. Phù hợp với nội dung, phạm vi của công việc trong nhiệm vụ quy hoạch xây dựng công trình duy trì.

- Tỉ lệ công chuyên gia theo yêu cầu xác định trên cơ sở mức độ tỉ lệ công chuyên gia theo hướng dẫn của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội và ngành nghề và trình độ chuyên môn, kinh nghiệm của chuyên gia kỹ thuật.

b) Chi phí quản lý (C_{ql}): Chi phí quản lý là khoản chi phí liên quan đến tỉ lệ công của bộ phận quản lý, chi phí duy trì hoạt động của các chi tiết kỹ thuật, chi phí vận hành phòng làm việc, các khoản chi phí bổ sung chi trả trách nhiệm của các chi tiết kỹ thuật phù hợp. 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 vẽ các loại, vận hành phòng làm việc, phần mềm máy tính quy hoạch (nếu có); chi phí khu vực hao hụt vật tư; chi phí đi lại của chuyên gia; chi phí lưu trú; chi phí hội thảo, hội thảo và các khoản chi phí khác (nếu có).

- Chi phí mua tài liệu, số liệu, bản vẽ các loại, vận hành phòng làm việc, phần mềm máy tính quy hoạch (nếu có): Dựa trên cơ sở yêu cầu cần thiết thiết kế hiện công việc lập quy hoạch xây dựng.

- Chi phí khu hao thi t b : D ki n trên c s yêu c u v s l ng thi t b , th i gian s d ng thi t b c n thi t th c hi n công vi c và giá thi t b ph bi n trên th tr ng.

- Chí phí h i ngh , h i th o: D ki n trên c s nhu c u c n thi t c a công vi c l p quy ho ch xây d ng.

- Các kho n chi phí khác xác nh trên c s d ki n nhu c u th c hi n c a t ng lo i công vi c l p quy ho ch xây d ng.

d) *Thu nh p ch u thu tính tr c (TN)*: Xác nh b ng 6% c a (Chi phí chuyên gia + Chi phí qu n lý + Chi phí khác).

e) *Thu giá tr gia t ng (VAT)*: Xác nh theo quy nh.

f) *Chi phí d phòng (Cdp)*: Là kho n chi phí cho nh ng phát sinh trong quá trình th c hi n công vi c quy ho ch xây d ng. Chi phí d phòng xác nh t i a không quá 10% so v i toàn b các kho n m c chi phí nói trên.

T NG H P D TOÁN

TT	Kho n m c chi phí	Di n gi i	Giá tr (ng)	Ghi chú
1	Chi phí chuyên gia			Ccg
2	Chi phí qu n lý	$(45\%-55\%)*Ccg$		Cql
3	Chi phí khác			Ck
4	Thu nh p ch u thu tính tr c	$6%*(Ccg+Cql+Ck)$		TN
5	Thu giá tr gia t ng	$\%*(Ccg+Cql+Ck+TN)$		VAT
6	Chi phí d phòng	$10%*(Ccg+Cql+Ck+TN+VAT)$		Cdp
	T ng c ng	$Ccg+Cql+Ck+TN+VAT+Cdp$		Ctv