

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 cơ cấu tổ chức 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 một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Theo đề nghị của Viện trưởng Viện Kinh tế xây dựng và Vụ trưởng Vụ Kinh tế xây dựng;

Bộ trưởng 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 đặc thù 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 để 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 vận dụng các quy định tại Thông tư này để xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Điều 3. Nguyên tắc xác định chi phí

1. Chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị phải được tính đúng, tính đủ, phù hợp với đặc điểm, tính chất và yêu cầu sản phẩm từng loại công việc quy hoạch.

2. Định mức chi phí được công bố tại Phụ lục kèm theo Thông tư này để 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 của đồ án quy hoạch nằm trong khoảng giữa hai quy mô công bố tại Phụ lục kèm theo thì sử dụng phương pháp nội suy để xác định định mức chi phí.

3. Xác định chi phí bằng dự toán đối với trường hợp lập đồ án quy hoạch xây dựng hoặc đồ án quy hoạch đô thị có quy mô lớn hơn quy mô theo công bố và đối với các công việc quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị chưa có định mức chi phí được 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

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

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

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

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

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

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

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

đ) Chi phí lập đồ án thiết kế đô thị riêng xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá 1,5 lần mức chi phí tính theo định mức chi phí quy hoạch chi tiết đô thị tỷ lệ 1/500 tương ứng với diện tích của đồ án thiết kế đô thị.

e) Chi phí lập đồ án quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật của các thành phố trực thuộc Trung ương tính theo tỷ lệ % tại Bảng số 5 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch chung đô thị tương ứng.

g) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng các khu chức năng đặc thù được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 6 - Phụ lục số 1.

h) Chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng các khu chức năng đặc thù được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 7 - Phụ lục số 1.

i) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng các khu chức năng đặc thù được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 8 - Phụ lục số 1.

k) Chi phí lập đồ án quy hoạch chung xây dựng xã được xác định trên cơ sở quy mô dân số dự báo theo thời hạn quy hoạch trong nhiệm vụ quy hoạch được duyệt (không kể dự báo dân số theo tầm nhìn) và định mức chi phí tại Bảng số 9 - Phụ lục số 1.

l) Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn được xác định trên cơ sở quy mô diện tích quy hoạch và định mức chi phí tại Bảng số 10 - Phụ lục số 1.

3. Chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán, cụ thể như sau:

a) Trường hợp điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch: căn cứ nội dung công việc cần điều chỉnh để xác định chi phí.

b) Trường hợp điều chỉnh tổng thể đồ án quy hoạch nhưng phạm vi điều chỉnh không vượt quá quy mô diện tích hoặc dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch chung đô thị và quy hoạch chi tiết đô thị tối đa không vượt quá 70% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng; chi phí điều chỉnh quy hoạch phân khu đô thị xác định tối đa không vượt quá 50% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng.

Trường hợp phạm vi điều chỉnh vượt quá quy mô diện tích và dân số của đồ án đã được phê duyệt thì chi phí điều chỉnh đồ án quy hoạch tối đa không vượt quá 100% của chi phí lập đồ án quy hoạch mới tương ứng.

4. Chi phí lập đồ án quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị; quy hoạch chuyên ngành hạ tầng kỹ thuật có tính chất liên vùng, liên tỉnh, liên đô thị và các đồ án quy hoạch xây dựng khác được xác định bằng dự toán.

5. Đối với các công việc lập đồ án quy hoạch phải xác định chi phí bằng dự toán thì nội dung dự toán xác định theo hướng dẫn tại Phụ lục số 2. Dự toán được xác định phải dựa trên cơ sở nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Điều 5. Xác định chi phí lập nhiệm vụ, thẩm định nhiệm vụ, thẩm định đồ án, quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch và một số công việc khác

1. Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

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

3. Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1 so với chi phí lập đồ án quy hoạch. Riêng chi phí thuê tổ chức, chuyên gia (kể cả tổ chức, chuyên gia nước ngoài) phản biện đồ án quy hoạch phục vụ công tác thẩm định đồ án quy hoạch (nếu có) được xác định bằng dự toán chi phí bổ sung ngoài chi phí thẩm định đồ án quy hoạch xây dựng tính theo định mức tỷ lệ % tại Bảng số 11.

4. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch. Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch được xác định tại Bảng số 11 - Phụ lục số 1. Trường hợp công việc quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xây dựng có phạm vi một vùng, liên vùng và lập đồ án quy hoạch chung của đô thị đặc biệt thì chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch tính theo định mức và điều chỉnh với hệ số $K=2$.

5. Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 2% của chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

6. Chi phí công bố đồ án quy hoạch được xác định bằng dự toán chi phí nhưng tối đa không vượt quá 3% chi phí lập đồ án quy hoạch tương ứng.

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

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

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

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

2. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch xác định theo định mức chưa bao gồm chi phí để thực hiện các công việc sau:

- a) Thuê tổ chức, chuyên gia phản biện đồ án quy hoạch hoặc hội thảo chuyên đề phục vụ phản biện đồ án quy hoạch, nếu có.
- b) Tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư góp ý cho đồ án quy hoạch, nếu có.

- c) Cầm mốc giới theo quy hoạch ra ngoài thực địa.
- d) Công bố đồ án quy hoạch được duyệt.
- e) Thuê tổ chức, cá nhân tư vấn lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch.
- g) Các công việc khác phục vụ công tác quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch.

3. Chi phí để thực hiện các công việc tại điểm 1 và 2 của Điều này được xác định bằng dự toán chi phí (theo hướng dẫn trong Phụ lục số 2) hoặc xác định theo các quy định, hướng dẫn hiện hành có liên quan.

Điều 7. Xác định chi phí thuê tư vấn nước ngoài lập quy hoạch

Việc thuê tổ chức, cá nhân tư vấn nước ngoài lập quy hoạch phải phù hợp với quy định liên quan đến thuê tư vấn nước ngoài trong hoạt động xây dựng tại Việt Nam. Chi phí thuê tổ chức, cá nhân tư vấn nước ngoài lập quy hoạch xác định bằng dự toán nhưng không vượt quá mức chi phí sau:

1. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước chủ trì phối hợp với chuyên gia tư vấn nước ngoài để lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tổ chức tư vấn trong nước và chi phí thuê chuyên gia tư vấn nước ngoài không vượt quá 1,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch tính theo Thông tư này.

2. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn trong nước và tổ chức tư vấn nước ngoài phối hợp để lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tổ chức tư vấn trong nước và tổ chức tư vấn nước ngoài xác định không vượt quá 2,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch tính theo Thông tư này.

3. Trường hợp thuê tổ chức tư vấn nước ngoài thực hiện toàn bộ công việc lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch: Mức chi phí thuê tổ chức tư vấn nước ngoài không vượt quá 3,5 lần mức chi phí lập nhiệm vụ, lập đồ án quy hoạch tính theo Thông tư này.

CHƯƠNG III

QUẢN LÝ CHI PHÍ QUY HOẠCH XÂY DỰNG VÀ QUY HOẠCH ĐÔ THỊ

Điều 8. Quản lý chi phí lập quy hoạch

1. Cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch có trách nhiệm quản lý tiết kiệm, hiệu quả chi phí lập quy hoạch và chi phí của các công việc khác có liên quan đến lập quy hoạch. Trong quá trình quản lý chi phí, cơ quan được giao nhiệm vụ quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch được thuê tổ chức, cá nhân tư vấn có đủ kinh nghiệm năng lực để lập, thẩm tra dự toán chi phí quy hoạch.