

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ
ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG SDN**
Phòng Kỹ Thuật

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 294 /Ttr-PKT/SDN

Hà Nội, ngày 07 tháng 04 năm 2026

TỜ TRÌNH

Phê duyệt Dự toán lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

Kính gửi: Ban lãnh đạo Công ty

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 26/11/2024; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn ngày 11/12/2025;

Căn cứ Luật ngân sách nhà nước ngày 25/6/2025;

Căn cứ Nghị định số 145/2025/NĐ-CP ngày 12/6/2025 của Chính phủ quy định về phân định thẩm quyền của chính quyền địa phương 02 cấp, phân quyền, phân cấp trong lĩnh vực quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Nghị định số 34/2026/NĐ-CP ngày 22/01/2026 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Nghị định số 181/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật thuế GTGT;

Căn cứ Nghị định số 174/2025/NĐ-CP ngày 30/6/2025 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 204/2025/QH15 ngày 17/6/2025 của Quốc hội;

Căn cứ Nghị định 254/2025/NĐ-CP ngày 26/9/2025 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 09/12/2025 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn;



Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025 của Bộ Tài chính Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 40/2017/TT-BTC ngày 28/4/2017 của Bộ trưởng Bộ Tài chính quy định chế độ công tác phí, chế độ chi hội nghị;

Căn cứ Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025 của Bộ Nội vụ Quy định mức lương của chuyên gia tư vấn trong nước làm cơ sở cho việc xác định giá gói thầu;

Căn cứ Quyết định số 3154/QĐ-UBND ngày 9/7/2015 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Căn cứ Quyết định số 1533/QĐ-UBND ngày 27/5/2016 của UBND huyện Hữu Lũng phê duyệt điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn;

Để có cơ sở tổ chức lập, trình thẩm định, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500 Phòng Kỹ thuật kính trình Lãnh đạo công ty phê duyệt dự toán lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên dự án: Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Thiết kế Đầu tư và Xây dựng SDN

3. Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Hữu Lũng.

4. Cơ quan phê duyệt: UBND xã Hữu Lũng.

5. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch

5.1. Vị trí, phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu lập Quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn, ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Đông giáp khu dân cư hiện trạng bờ sông Trung;
- Phía Tây giáp chi nhánh điện, UBND huyện, huyện Uỷ và đường 19/8;
- Phía Nam giáp đường vào bệnh viện huyện;
- Phía Bắc giáp đường 1A cũ, Ngân hàng nông nghiệp.

5.2. Quy mô lập quy hoạch:

- Quy mô ban đầu: **40.080 m²**
- Quy mô sau điều chỉnh **≈ 37.866 m²**.

6. Giá trị dự toán lập Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết:

119.435.000 đồng (Một trăm mười chín triệu, bốn trăm ba mươi năm nghìn đồng chẵn./.).

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

4223
ÔNG
Ồ PH
ÂN TH
ĐẦU T
XÂY D
SDN
PHỔ

7. Nguồn vốn: Vốn doanh nghiệp

8. Thời gian thực hiện: Năm 2026.

Phòng Kỹ thuật kính đề nghị Ban lãnh đạo công ty phê duyệt Dự toán lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500 để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

TRƯỞNG PHÒNG KỸ THUẬT



Nguyễn Minh Đức



PHỤ LỤC

Dự toán lập Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết

Trung tâm thị trấn Hữu Lũng, huyện Hữu Lũng (nay là xã Hữu Lũng), tỷ lệ 1/500.

STT	Khoản mục chi phí	Cách tính	Giá trị (đồng)	Diễn giải
I	Chi phí lập Điều chỉnh CB QHCT (Cqh)	Ccg+Cql+Ck+TN+VAT	80.142.480	
1	Chi phí chuyên gia (Ccg)	Có bảng tính	42.000.000	Thông tư số 004/2025/TT-BNV ngày 07/5/2025
2	Chi phí quản lý (Cql)	55%*Ccg	23.100.000	Chi phí tiền lương, chi phí duy trì hoạt động cho bộ phận quản lý (45-55%)
3	Chi phí khác (Ck)	Ctb+Chh	5.200.000	
3.1	Chi phí khấu hao thiết bị (Ctb)		1.000.000	
3.2	Chi phí hội nghị, hội thảo (Chh)	10%(Ccg)	4.200.000	Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025
4	Thu nhập chịu thuế tính trước (TN)	6%*(Ccg+Cql)	3.906.000	
5	Thuế giá trị gia tăng (VAT)	8%*(Ccg+Cql+Ck+TN)	5.936.480	
II	Chi phí khác		39.292.684	
1	Thẩm định quy hoạch	50%*12,3%*(Cqh/1,1)	4.480.693	Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023
2	Quản lý nghiệm vụ quy hoạch	10,6%*(Cqh/1,1)	7.722.821	Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025
3	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng dân cư	Phụ lục 1	6.972.000	Thông tư số 12/2025/TT-BTC ngày 19/3/2025
4	Công bố quy hoạch	Phụ lục 2	11.426.000	Vận dụng Thông tư số 03/2023/TT-BTC ngày 10/01/2023
5	Chi phí lập hồ sơ quy hoạch theo hệ thống thông tin địa lý (GIS)	10%*Cqh	8.014.248	Thông tư số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025
6	Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	0,57%* (TMĐT-DP)	676.922	NĐ 254/NĐ-CP ngày 26/9/2025; được sửa đổi, bổ sung bởi NĐ 358/2025/NĐ-CP ngày 31/12/2025
Tổng kinh phí lập quy hoạch (Làm tròn)			119.435.000	
Bảng chữ: Một trăm mười chín triệu, bốn trăm ba mươi năm nghìn đồng chẵn./.				

