

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN TÂY SƠN**

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

Số: /UBND-KT
V/v xin ý kiến về Nhiệm
vụ và dự toán chi phí lập
Quy hoạch phân khu tỷ
lệ 1/2000 khu du lịch
Thác Đổ, xã Vĩnh An

Tây Sơn, ngày tháng năm 2021

Kính gửi: Sở Xây dựng tỉnh Bình Định.

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

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20 tháng 11 năm 2018;

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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 23/2016/NĐ-CP ngày 05 tháng 4 năm 2016 của Chính phủ về xây dựng, quản lý, sử dụng nghĩa trang và cơ sở hỏa táng; Nghị định số 98/2019/NĐ-CP ngày 27 tháng 12 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15 tháng 6 năm 2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27 tháng 6 năm 2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh về việc phê duyệt đề án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035;

Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Nghị Quyết số 19/NQ-HĐND ngày 18 tháng 12 năm 2020 của Hội đồng nhân dân huyện Tây Sơn về danh mục đầu tư phát triển năm 2021;

Ủy ban nhân dân huyện Tây Sơn kính trình Sở Xây dựng tỉnh xem xét cho ý kiến về nhiệm vụ và dự toán chi phí lập Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Thác Đổ, xã Vĩnh An, với những nội dung chính như sau (*kèm theo thuyết minh*):

1. Tên đề án: Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu du lịch Thác Đổ, xã Vĩnh An.

2. Phạm vi và ranh giới quy hoạch

Khu vực lựa chọn lập quy hoạch phân khu có diện tích khoảng 50 ha thuộc địa bàn xã Vĩnh An, có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp: Đất rừng sản xuất và suối Nước Gộp;
- Phía Nam giáp: Đất rừng phòng hộ;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư (làng Xà Tang) và đất rừng phòng hộ;
- Phía Tây giáp: Đất rừng phòng hộ.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Khai thác những giá trị cảnh quan hiện có, cung cấp các dịch vụ mang lại trải nghiệm cho du khách trong và ngoài tỉnh, thu hút các nguồn vốn đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của huyện Tây Sơn nói riêng và tỉnh Bình Định nói chung.

- Làm cơ sở cho việc lập quy hoạch chi tiết theo chương trình phát triển đô thị của huyện Tây Sơn.

- Làm cơ sở để đầu tư các dự án phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn phù hợp với định hướng phát triển chung của huyện, kết nối với các đề án quy hoạch phân khu lân cận, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật.

4. Nhiệm vụ thiết kế đề án quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại 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; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy

hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, các tiêu chuẩn khác có liên quan và các yêu cầu, cụ thể bao gồm:

4.1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, các giá trị cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, phân tích các điều kiện tự nhiên tại khu vực bao gồm phần trên mặt đất, mặt nước, rừng phòng hộ.

Rà soát các dự án liên quan đã đầu tư tại khu vực, đánh giá khả năng kết nối và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội có liên quan; xác định các vấn đề, nội dung cần giải quyết tại khu vực lập quy hoạch.

4.2. Xác định quy mô dân số, lượng khách phục vụ; tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

4.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch: Đất ở phát triển mới kết hợp du lịch, đất dịch vụ thương mại, đất công trình công cộng, đất cây xanh, đất giao thông hạ tầng kỹ thuật; các chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, quy mô dân số, tầng cao công trình đối với từng tiểu khu; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Trên cơ sở gắn kết khu vực quy hoạch với tuyến đường đã được đầu tư kết nối về khu du lịch Hàm Hồ, đấu nối với tuyến đường về làng Xà Tang và trung tâm xã Vĩnh An, bố trí khu ở kết hợp du lịch cạnh các cụm dân cư hiện hữu.

4.4. Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan nhằm tạo động lực phát triển du lịch cho toàn khu, giao lưu công cộng và phát triển dịch vụ và sản phẩm phục vụ du lịch dọc theo hạ lưu danh thắng Thác Đổ và tuyến đường giao thông. Hạn chế tác động của việc xây dựng công trình xây dựng và giao thông cơ giới đến cảnh quan thiên nhiên.

Tổ chức các tuyến giao thông tiếp cận phù hợp, chọn lựa vị trí bãi đỗ xe hợp lý, thuận tiện trong việc tiếp cận các khu chức năng. Kết hợp linh hoạt các loại hình giao thông trong khu vực quy hoạch, trên cơ sở tôn trọng giá trị cảnh quan thiên nhiên.

4.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật

- Xác định cụ thể cao độ nền của từng khu chức năng trong khu vực quy hoạch trên cơ sở bám sát địa hình tự nhiên của các khu vực hiện hữu, hạn chế tối đa khối lượng đắp đất tôn nền quá cao ảnh hưởng đến cao độ nền chung của khu vực làm phá vỡ cảnh quan tại khu vực.

- Xác định cụ thể mạng lưới thoát nước mặt của khu vực lập quy hoạch, giải pháp thoát nước mặt đi riêng với hệ thống thoát nước thải; phân khu vực thoát nước và các điểm xả thoát nước mặt phù hợp với điều kiện tự nhiên tại khu vực.

- Xác định cụ thể mạng lưới, cao độ giao thông nội bộ trong khu vực quy hoạch, không làm ảnh hưởng đến tuyến giao thông hiện trạng. Xác định mặt cắt các tuyến giao thông chính, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí và quy mô bãi đỗ xe. Tổ chức các tuyến đường cơ giới tiếp cận đi kèm là hệ thống bãi

đỗ xe, các dịch vụ tiện ích để người dân có thể tiếp cận thuận lợi.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng đô thị.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải; quy hoạch mạng lưới thoát nước thải, vị trí trạm xử lý nước thải, điểm xả thải ra môi trường để tránh ảnh hưởng vùng hạ lưu sông suối trong ranh giới nghiên cứu quy hoạch và vùng lân cận.

4.6. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư theo các phân khu chức năng quy hoạch; đảm bảo hệ thống hạ tầng kỹ thuật dùng chung để đồng bộ cho toàn khu.

4.7. Đánh giá môi trường chiến lược

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên.

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

4.8. Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất - hạ tầng kỹ thuật

Áp dụng theo Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các quy chuẩn liên quan khác, cụ thể như sau:

TT	Danh mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu về mật độ xây dựng		
1	Mật độ xây dựng gộp tối đa của các khu du lịch - nghỉ dưỡng là	%	25
II	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	Nhu cầu cấp nước		
1.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/ng /ngđ	150
1.2	Nước thương mại dịch vụ	lít/m ² sàn-ngày đêm	2
1.3	Nước tưới cây	lít/m ² -ngày đêm	3

TT	Danh mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1.4	Nước rửa đường	lít/m ² - ngày đêm	0,5
1.5	Dự phòng rò rỉ hệ số	ΣQ	20%
2	Nhu cầu cấp điện		
2.1	Phụ tải điện cho khu công cộng	W/m ²	30
2.2	Phụ tải điện cho khu dịch vụ nghỉ dưỡng	W/m ²	20
2.3	Phụ tải điện chiếu sáng đường giao thông	kW/bộ	0,25
3	Tiêu chuẩn thoát nước thải của khu quy hoạch lấy bằng 80% theo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt		

6. Quy mô quy hoạch

- Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy mô khoảng 50 ha.
- Bản đồ địa hình phục vụ công tác lập quy hoạch theo tọa độ VN2000, múi chiếu 3°, cao độ nhà nước, quy mô khoảng 50 ha.

7. Thành phần hồ sơ, bản vẽ thiết kế quy hoạch

Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù, cụ thể như sau:

7.1. Các bản vẽ thiết kế quy hoạch

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản vẽ đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

7.2. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

7.3. Báo cáo tổng hợp gồm thuyết minh, các văn bản pháp lý có liên quan; dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

8. Tổng dự toán chi phí lập đề án (Tạm tính): 817.329.000 đồng (*Tám trăm mười bảy triệu ba trăm hai mươi chín nghìn đồng*)

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình	:	133.194.000 đồng.
- Chi phí giám sát khảo sát	:	8.093.000 đồng.
- Chi phí thiết kế quy hoạch	:	482.625.000 đồng.
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	42.016.000 đồng.
- Chi phí khác	:	151.401.000 đồng.
+ <i>Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch</i>	:	<i>7.639.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí thẩm định đề án quy hoạch</i>	:	<i>44.888.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch</i>	:	<i>40.222.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng</i>	:	<i>8.775.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí công bố quy hoạch</i>	:	<i>14.479.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí cắm mốc giới ra thực địa</i>	:	<i>27.491.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí lập hồ sơ dự thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu</i>	:	<i>5.907.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu</i>	:	<i>1.000.000 đồng.</i>
+ <i>Chi phí thẩm định kết quả lựa chọn nhà thầu</i>	:	<i>1.000.000 đồng.</i>

9. Nguồn vốn: Ngân sách Nhà nước.

10. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đề án quy hoạch không quá 180 ngày (kể từ ngày ký kết hợp đồng và không bao gồm thời gian thẩm định, phê duyệt).

Ủy ban nhân dân huyện kính gửi Sở Xây dựng tỉnh xem xét cho ý kiến để làm cơ sở phê duyệt đề án./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, PCT UBND huyện;
- Phòng KT&HT huyện;
- CVP, C1;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Khánh