

Số 43/SXD - KTQH

Hà Tĩnh, ngày 28 tháng 03 năm 2011

### **BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH**

**Nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch chi tiết xây dựng  
Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.**

Kính gửi: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Căn cứ Luật Xây dựng số 16/2003/QH11 ngày 26/11/2003 về xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về  
lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng  
Quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2010 của Bộ Xây dựng  
Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;  
Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng về việc ban  
hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng”;

Theo Công văn số 676/UBND-XD ngày 26/3/2008 của UBND tỉnh Hà  
Tĩnh về việc Công bố Bộ đơn giá xây dựng công trình phần xây dựng, phần lắp  
đặt, phần khảo sát xây dựng; Công văn số 409/UBND-XD ngày 15/2/2011 của  
UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc công bố hệ số điều chỉnh chi phí nhân công, máy  
thì công; Công văn số 1751/BXD-VP ngày 14/8/2007 của Bộ Xây dựng về việc  
công bố Định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình.

Căn cứ Quyết định số 565/QĐ-UBND ngày 04 tháng 3 năm 2011 của  
UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc Cho phép Liên danh Công ty Đông Dương - Thăng  
Long - Mê Kông, khảo sát địa điểm, quy hoạch lập dự án đầu tư xây dựng Khu  
đô thị tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;

Xét Tờ trình số 32/TTr/ĐD-TL-MK ngày 16/3/2011 của Liên danh Công  
ty Đông Dương - Thăng Long - Mê Kông về việc thẩm định và phê duyệt Nhiệm  
vụ, dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân  
An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng Hà Tĩnh báo cáo kết quả thẩm định  
nhiệm vụ, dự toán quy hoạch và khảo sát địa hình như sau:

#### **I. Thông tin chung về nhiệm vụ quy hoạch và khảo sát địa hình**

1. Tên đồ án quy hoạch:

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh  
Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.

2. Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Đông Dương - Thăng Long - Mê Kông.

3. Nhà thầu lập nhiệm vụ, dự toán khảo sát và quy hoạch: Công ty Cổ phần công nghệ Thiên Sơn.

4. Vị trí, quy mô phạm vi ranh giới quy hoạch.

- Vị trí: Tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Quy mô: 119ha.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Bắc giáp Quốc lộ 8B.

+ Phía Nam giáp đường nối cầu Biền Thủy II và đất sản xuất Nông nghiệp.

+ Phía Đông giáp đất sản xuất Nông nghiệp.

+ Phía Tây giáp đường nối cầu Bến Thủy II, đất sản xuất Nông nghiệp.

5. Nội dung và quy mô khảo sát địa hình:

- Quy mô: 119 ha. Trong đó:

- Địa hình cấp III.

+ Đường chuyên cấp I: 03 điểm.

+ Đường chuyên cấp II: 07 điểm.

+ Thủy chuẩn kỹ thuật: 04 km.

+ Đo vẽ bình đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, quy mô 59,5ha.

- Địa hình cấp IV.

+ Đường chuyên cấp I: 03 điểm.

+ Đường chuyên cấp II: 07 điểm.

+ Thủy chuẩn kỹ thuật: 04 km.

+ Đo vẽ bình đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, quy mô 59,5ha.

## **II. Nội dung và thành phần hồ sơ, kinh phí quy hoạch và kinh phí khảo sát địa hình**

### **1. Nội dung quy hoạch**

1.1 Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

1.2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

1.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm.

1.4. Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

1.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt đường, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe.

- 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 chi tiết.

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; Vị trí, quy mô các trạm điện phân phối và mạng lưới cung cấp điện năng.

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

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; Vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

#### 1.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; 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, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

Nội dung thể hiện trong các bản vẽ và thuyết minh theo quy định tại Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng.

Nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch theo Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ xây dựng.

Quy cách thể hiện hồ sơ (ký hiệu, đường nét, màu sắc...) theo quy định tại Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ Xây dựng.

## **2. Thành phần hồ sơ và nội dung thể hiện trong đồ án quy hoạch**

### *2.1. Phần bản vẽ*

2.1.1. Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất; Tỷ lệ 1/2.000-1/5.000.

2.1.2. Các bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đánh giá quỹ đất xây dựng; Tỷ lệ 1/500.

2.1.3. Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; Tỷ lệ 1/500.

2.1.4. Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất; Tỷ lệ 1/500.

2.1.5. Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; Tỷ lệ 1/500.

2.1.6. Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; Tỷ lệ 1/500.

2.1.7. Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật; Tỷ lệ 1/500.

2.1.8. Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược; Tỷ lệ 1/500.

## 2.2. Phần văn bản

Tờ trình; các văn bản pháp lý có liên quan; Thuyết minh tổng hợp và phụ lục; đĩa CD lưu đồ án; Dự thảo Điều lệ quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch xây dựng; Dự thảo Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch và Dự thảo quyết định phê duyệt quy hoạch.

## 3. Kinh phí

3.1 Chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.

- Chi phí lập đồ án QH: $(119 \times 9.545.300 \text{ đ})$	1.135.890.700 đ (A)
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: $(4,3\% \times A)$	48.843.300 đ (B)
- Thuế VAT: $10\% \times (A+B)$	118.473.400 đ (D)
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: $(3,86\% \times A)$	43.845.381 đ (E)
- Chi phí quản lý lập quy hoạch: $(3,86\% \times A)$	43.845.381 đ (F)
- Chi phí công bố quy hoạch: $(5\% \times A)$	56.794.535 đ (G)
Cộng: $A+B+C+D+E+F+G$	1.447.692.697 đ

**Làm tròn:**

**1.447.693.000 đồng**

*(Một tỷ, bốn trăm bốn mươi bảy triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng)*

3.2. Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch chi tiết Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh; tỷ lệ 1/500.

- Chi phí khảo sát địa hình (bao gồm thuế VAT):	500.454.000 đ
- Chi phí BQLDA:	8.826.193 đ
- Chi phí giám sát:	9.828.921 đ
- Chi phí thẩm tra dự toán:	735.668 đ
- Chi phí dự phòng:	51.984.478 đ
Cộng:	571.829.260 đ

**Làm tròn:**

**571.829.000 đồng**

*(Năm trăm bảy mươi một triệu, tám trăm hai mươi chín nghìn đồng)*

## III. Kết luận và kiến nghị

Nhiệm vụ, dự toán, khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/500 đảm bảo đủ điều kiện phê duyệt.

Kinh phí thanh quyết toán chi phí quy hoạch, khảo sát địa hình theo khối lượng thực tế hoàn thành được cấp có thẩm quyền phê duyệt./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- LD CTy Đông Dương - Thăng Long - Mê Kông;
- Lưu: VT, KTQH.



**Q. GIÁM ĐỐC**



**Trần Xuân Tiến**