

TỜ TRÌNH

Về việc phê duyệt điều chỉnh nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000
Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư
khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát

Kính gửi: UBND tỉnh Bình Định

- Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch xây dựng số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 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 246/QĐ-CTUBND ngày 02/02/2010 của UBND tỉnh Bình Định về việc Phê duyệt Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chữa bệnh suối nước nóng Hội Vân.
- Căn cứ Văn bản số 243-KL/TU ngày 25/04/2019 Kết luận của Ban thường vụ Tỉnh Ủy Bình Định khóa XIX tại Hội nghị lần thứ 52 thống nhất chủ trương thông qua quy hoạch khu du lịch nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân với các nội dung như đề nghị tại tờ trình của Ban cán sự đảng UBND Tỉnh.

Theo đề nghị của Ban quản lý dự án QHXD & QHKT tại Tờ trình số 36/TTr-BQLDA ngày 23/7/2019 về việc thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân.

Sau khi thẩm định, Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng, tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát.

2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch điều chỉnh xây dựng: Quy mô lập quy hoạch: 41,99 ha.

Phạm vi ranh giới: Khu đất quy hoạch thuộc thôn Hội Vân, xã Cát Hiệp, huyện Phù Cát, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất trồng điều;
- Phía Nam: Giáp đất trồng màu;
- Phía Đông: Giáp đất trồng điều, trồng keo;
- Phía Tây: Giáp tuyến đường cao tốc Bắc Nam.

3. Lý do điều chỉnh quy hoạch: Đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng và chữa bệnh suối nước nóng Hội Vân đã được phê duyệt tại Quyết định số 246/QĐ-CTUBND tỉnh Bình Định ngày 02/02/2010, với quy mô 169,99 ha. Tuy nhiên đến nay chưa được triển khai và kêu gọi đầu tư được, gây lãng phí trong việc quản lý sử dụng đất, do vậy điều chỉnh tổng thể quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được duyệt về phạm vi, ranh giới, nội dung điều chỉnh chức năng để phù hợp với quy hoạch giao thông tuyến đường cao tốc Bắc Nam và tình hình phát triển kinh tế xã hội tại địa phương.

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Điều chỉnh quy hoạch để xây dựng khu du lịch nghỉ dưỡng; chăm sóc sức khỏe đầy đủ tiện nghi, hiện đại và khu dân cư phục vụ tại khu vực.
- Làm cơ sở cho việc quản lý và đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

5. Nhiệm vụ thiết kế: Thực hiện theo Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và 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. Bao gồm:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch đã được phê duyệt làm cơ sở điều chỉnh quy hoạch phân khu.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất của từng phân khu, hạ tầng xã hội (nếu có) và đầu nối hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định tính chất chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, quy mô dân số của các khu chức năng:

d) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Đề xuất giải pháp san nền điều chỉnh (nếu có), đảm bảo thoát lũ tại khu vực.
- Xác định lối tiếp cận dự án, tránh xung đột về giao thông.

- Yêu cầu về mạng lưới giao thông nội bộ, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, đường nội bộ, quy hoạch các bãi đỗ xe ô tô trong khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe đảm bảo khả năng phục vụ theo quy định.

- Quy hoạch mạng lưới cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước; mạng lưới đường ống cấp nước, nguồn cấp nước sinh hoạt, phòng cháy chữa cháy cho dự án.

- Quy hoạch mạng lưới cấp điện: Xác định nguồn cung cấp điện, nhu cầu sử dụng điện, mạng lưới hạ thế, mạng lưới chiếu sáng của khu vực quy hoạch để cung cấp cho dự án.

- Quy hoạch mạng lưới thoát nước:

+ Thoát nước mặt: Quy hoạch cụ thể giải pháp thoát nước mặt đảm bảo thoát nước cho các hạng mục thuộc khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe đảm bảo không xói lở khu vực thuộc dự án cũng như tránh ảnh hưởng đến các khu vực lân cận phải đảm bảo thoát đủ cho khu vực phía Tây của khu vực quy hoạch.

+ Thoát nước thải và vệ sinh môi trường: Quy hoạch cụ thể hệ thống thoát nước thải sinh hoạt.

e) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, các chỉ tiêu về mật độ xây dựng của các khu chức năng trong khu quy hoạch.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch.

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

g) Sơ bộ xác định nhu cầu vốn và đề xuất nguồn lực thực hiện.

f) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

6. 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 số QCVN 01:2008/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về "các công trình hạ tầng kỹ thuật" số 07:2016/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn khác có liên quan.

7. Thành phần hồ sơ đồ án: Thực hiện theo 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.

8. Dự toán chi phí lập quy hoạch: 320.129.000 đồng.

(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi triệu, một trăm hai mươi chín ngàn đồng chẵn).
Trong đó:

Chi phí Thiết kế quy hoạch	225.171.000	đồng
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	31.625.000	đồng

Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	5.750.000	đồng
Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	25.094.000	đồng
Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	21.640.000	đồng
Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng	4.094.000	đồng
Chi phí công bố quy hoạch	6.755.000	đồng

7. Nguồn vốn: Ngân sách tỉnh và Xã hội hóa.

8. Tiến độ thực hiện: Hoàn thành đồ án quy hoạch trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

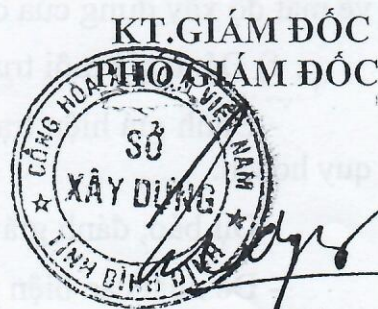
9. Tổ chức thực hiện:

Sau khi UBND tỉnh phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch, Sở Xây dựng tổ chức lập đồ án quy hoạch, tổ chức lấy ý kiến cộng đồng và các tổ chức có liên quan đúng theo các quy định hiện hành, thẩm định trình UBND tỉnh xem xét phê duyệt.

Trên đây là các nội dung chủ yếu của nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân, huyện Phù Cát. Sở Xây dựng kính đề nghị UBND tỉnh phê duyệt để làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo. */(Đính kèm Kết quả thẩm định chi phí dự toán lập quy hoạch)*

Nơi nhận:

- Như trên;
- BQLĐA QHĐT & QH XD;
- Giám đốc Sở (báo cáo);
- P.HTKT; PTĐT & QL N;
- Lưu: VT, P QHKT.



Lê Đăng Tuấn



KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP ĐỒ ÁN

Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân

(Kèm theo Tờ trình số *MM*/TTr- SXD ngày *30/7* /2019 của Sở Xây dựng)

I. Cơ sở pháp lý:

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

II. Chi phí thiết kế quy hoạch, lập nhiệm vụ quy hoạch và chi phí khác theo quy mô diện tích 41,99 ha:

- Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù (theo Bảng số 7: Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù của Thông tư số 05/2017/TT-BXD). Tỷ trọng điều chỉnh quy hoạch khoảng 50%

- Đơn giá thiết kế cho 1ha (theo quy mô 41,99ha): 9.750.000 đồng.

- **Chi phí thiết kế quy hoạch trước thuế (A):**

$9.750.000 \text{ đồng} \times 41,99 \text{ ha} \times 50\% = 204.701.250 \text{ đồng}.$

1. Chi phí thiết kế quy hoạch sau thuế: (A) x 1,1 = 225.171.000 đồng.

2. Chi phí lập nhiệm vụ thiết kế quy hoạch:

$(A) \times 14,0452 \% \times 1,1 = 31.625.000 \text{ đồng}.$

3. Chi phí thẩm định nhiệm vụ:

$(A) \times 14,0452 \% \times 20\% = 5.750.000 \text{ đồng}.$

4. Chi phí thẩm định quy hoạch:

$(A) \times 12,259 \% = 25.094.000 \text{ đồng}.$

5. Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch:

$(A) \times 10,5718 \% = 21.640.000 \text{ đồng}.$

6. Chi phí lấy ý kiến cộng đồng: Được xác định bằng dự toán nhưng tối đa không vượt quá 2% của chi phí lập đồ án quy hoạch. Tạm tính:

$(A) \times 2\% = 4.094.000 \text{ đồng}.$

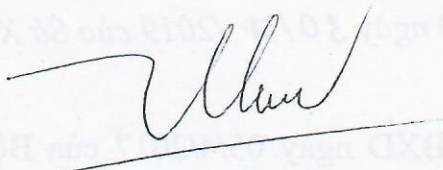
7. Chi phí công bố quy hoạch: Được xác định theo dự toán chi phí được lập trên cơ sở các yêu cầu nội dung công việc cần thực hiện và các quy định có liên quan trình người có thẩm quyền phê duyệt, nhưng chi phí không vượt quá 3% chi phí thiết kế quy hoạch.

Tạm tính: $(A) \times 3\% \times 1,1 = 6.755.000$ đồng.

8. Tổng cộng (từ 1 đến 7) = 320.129.000 đồng.

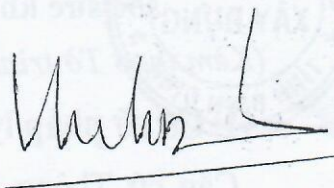
(Bằng chữ: Ba trăm hai mươi triệu, một trăm hai mươi chín ngàn đồng chẵn).

NGƯỜI THẨM ĐỊNH



Võ Thanh Quốc

**PHÒNG QH-KT
TRƯỞNG PHÒNG**



Huỳnh Ngọc Hoàng

