

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000  
Khu A - Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch  
Trảng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 1334/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1601/TTr-SXD ngày 16/10/2015,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A - Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, với nội dung cụ thể như sau:

**1. Tên gọi đồ án:** Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu A Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái thuộc Khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng.

**2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:**

Khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch nằm trong chiến lược phát triển du lịch của tỉnh, nhằm khai thác, quản lý và phát triển hợp lý theo định hướng của quy hoạch chung, hình thành một phân khu chức năng về văn hóa, nghệ thuật và một trung tâm du lịch thúc đẩy phát triển ngành Du lịch của tỉnh, bảo vệ môi trường cảnh quan, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa xã hội của địa phương, trên cơ sở tôn trọng giá trị tự nhiên, việc thực hiện quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu Phim trường kết hợp Du lịch sinh thái trảng cỏ Bù Lạch là cần thiết.

**3. Các cơ sở căn cứ để lập nhiệm vụ quy hoạch:**

- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;



- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định chi phí quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ Xây dựng ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng;

- Quyết định 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/04/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Quyết định số 1334/QĐ-UBND ngày 20/6/2014 của UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/5000 khu Du lịch Trảng cỏ Bù Lạch;

- Công văn số 4219/UBND-KTN ngày 09/12/2014 của UBND tỉnh Bình Phước về việc chấp thuận chủ trương giao Đài Phát thanh và Truyền hình tổ chức lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu A thuộc khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng;

- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng.

#### **4. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:**

a) Khu đất quy hoạch có quy mô và vị trí tứ cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Đất rừng đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Tây giáp: Đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Nam giáp: Đất rừng đất trồng cây lâu năm.

+ Phía Bắc giáp: Đất trồng cây lâu năm.

b) Quy mô diện tích khoảng **345,29** ha thuộc Khu A Khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước.

**5. Tính chất:** Là khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu về văn hóa, nghệ thuật và là trung tâm du lịch thúc đẩy phát triển ngành du lịch của tỉnh, bảo vệ môi trường cảnh quan thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa xã hội.

#### **6. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:**

a) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh Bình Phước đến năm 2020 trong các lĩnh vực về văn hóa, du lịch.

- Sớm hình thành không gian đặc thù với các chức năng về văn hóa, nghệ thuật và trung tâm du lịch của tỉnh, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa xã hội bền vững, bảo vệ môi trường nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

- Xác định khu chức năng cơ bản của phim trường ngoài trời, tận dụng và bảo tồn tối đa các yếu tố tự nhiên của khu vực để phục vụ hoạt động của khu phim trường. Đề xuất phương án kết hợp linh động các yếu tố cảnh quan thiên nhiên - du lịch sinh thái - phim trường ngoài trời.

**b) Quan điểm và nguyên tắc phát triển:**

- Phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, đảm bảo sự liên kết các phân khu khác cho quy hoạch chung khu du lịch sinh thái Trảng cỏ Bù Lạch.

- Đảm bảo việc kết nối các điểm du lịch trên toàn tuyến du lịch của huyện Bù Đăng cũng như của tỉnh Bình Phước.

- Khai thác tối đa lợi thế về cảnh quan, địa hình tự nhiên để phân khu chức năng cho phù hợp, tổ chức không gian chung của từng khu vực.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đồng bộ với quy hoạch chung, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho khách tham quan và sử dụng dịch vụ phim trường kết hợp khu du lịch sinh thái.

**7. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:**

Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật thực hiện theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

**8. Nội dung của đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:**

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 có liên quan đến khu vực quy hoạch (nếu có).

b) Phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt; không được gây thiệt hại đến cảnh quan thiên nhiên, các di tích lịch sử - văn hoá đô thị; giữ gìn, phát triển bản sắc văn hoá địa phương và của dân tộc; bảo đảm an toàn đô thị và an ninh quốc gia.

c) Bảo đảm hiệu quả, chất lượng và sự bền vững của các công trình; bảo đảm điều kiện an toàn, phòng cháy chữa cháy, môi trường, vệ sinh và tiện nghi sử dụng cho mọi người dân.

d) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch để phù hợp theo chức năng của toàn khu và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định phân khu chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

f) Yêu cầu bố cục và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, bố trí các điểm nhấn cảnh quan và các điểm không gian mở nhằm dẫn dắt liên tục tạo quần

thể cảnh quan tiêu biểu, giữ gìn và tôn tạo cảnh quan tự nhiên.

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, 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 (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp 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; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;

- 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.

- Lập quy chế quản lý xây dựng.

h) Dự kiến các hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

## 9. Thành phần hồ sơ:

a) Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ (tỷ lệ bản vẽ) đối với quy hoạch phân khu xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2.000:

- Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất; tỷ lệ 1/10.000 - 1/25.000;

- Bản đồ khảo sát địa hình; tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ cắm mốc giới; tỷ lệ 1/2000;

- 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 1/2.000;

- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan; tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phương án so sánh; tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất phương án chọn; tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ giao thông; tỷ lệ 1/2000;

- Các bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ san nền thoát nước mưa tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ cấp nước; tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ thoát nước; bản tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ cấp điện; tỷ lệ 1/2000;

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật; tỷ lệ 1/2.000;

- Bảng vẽ phối cảnh; tỷ lệ thích hợp.

Hồ sơ được lập tối thiểu 10 bộ (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh), trong đó có ít nhất 07 bộ màu.

b) Nguyên tắc thể hiện:

- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch phân khu.

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch phân khu.

- Quý cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu) thực hiện theo đúng Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch phân khu không quá 09 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

c) **Phần văn bản:**

- Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).

- Tờ trình đề nghị phê duyệt.

- Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.

- Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa CD và chuyển giao cho chủ đầu tư và cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

#### **10. Kinh phí khảo sát đo đạc và lập quy hoạch phân khu:**

<b>Số TT</b>	<b>Nội dung công việc</b>	<b>Thành tiền (Đồng)</b>
1	Chi phí khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình	673.557.193
2	Chi phí thiết kế quy hoạch phân khu:	1.596.342.105
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	17.637.633
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch phân khu:	82.736.038
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch phân khu:	77.283.910
6	Chi phí công bố quy hoạch phân khu được duyệt:	40.890.958
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.488.447.837</b>

(Hai tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi bảy nghìn, tám trăm ba mươi bảy đồng).

(Có bảng dự toán chi tiết kèm theo)

## **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Đơn vị lập quy hoạch: Đài phát thanh và Truyền hình tỉnh là chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện hợp đồng với đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân tiến hành lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu A thuộc khu du lịch Trảng cỏ Bù Lạch, xã Đồng Nai, huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước theo đúng các quy định hiện hành.

2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

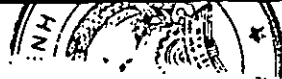
**Điều 3.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở: Xây dựng, Văn hóa Thể thao và Du lịch, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, đơn vị tổ chức lập quy hoạch; Chủ tịch UBND huyện Bù Đăng; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

### **Nơi nhận:**

- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu VT.(Trung) AVK



*Nguyễn Văn Trầm*



## KẾT QUẢ DỰ TOÁN

### DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT LẬP BẢN ĐỒ ĐỊA HÌNH VÀ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU TL 1/2000 KHU A KHU PHIM TRƯỜNG KẾT HỢP DU LỊCH SINH THÁI THUỘC KHU DU LỊCH TRĂNG CỎ BÙ LẠCH

Địa điểm: xã Đồng Nai - huyện Bù Đăng - tỉnh Bình Phước

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2585/QĐ-UBND, ngày 18 tháng 11 năm 2015 của UBND tỉnh)

Căn cứ lập dự toán:

- 1- Đơn giá khảo sát xây dựng ban hành theo Văn bản số 794/2011/QĐ-UBND ngày 01/04/2011 của UBND tỉnh Bình Phước
- 2- Thông tư số 17/2013/TT-BXD ngày 30/10/2013 về việc hướng dẫn lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng
- 3- Văn bản số 823/UBND-KTN ngày 23/03/2012 của UBND tỉnh Bình Phước về việc hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng theo Nghị định 70/2011/NĐ-CP trên địa bàn tỉnh Bình Phước
- 4- Văn bản số 3683/UBND-KTN ngày 08/11/2013 của UBND tỉnh Bình Phước về việc không điều chỉnh chi phí nhân công theo Nghị định 103/2012/NĐ-CP ngày 04/12/2012 của Chính Phủ

**\* Điều kiện áp dụng:**

- + Địa hình cấp IV.
- + Đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/2000
- + Diện tích khảo sát đo vẽ bản đồ: 345,29 ha.
- + Đường đồng mức 1m.

**1/. DỰ TOÁN KHẢO SÁT ĐO VẼ BẢN ĐỒ:**

Số TT	Nội dung công việc	ĐV tính	Khối lượng	Đơn giá (đồng)			Thành tiền (đồng)		
				VL	NC	MTC	VL	NC	MTC
1	Khống chế mặt bằng	Điểm							
	* Đường chuyên cấp 1		8	117.467	4.281.946	53.194	939.736	39.171.242	425.552
	* Đường chuyên cấp 2		35	33.762	1.736.641	26.026	1.181.670	69.504.714	910.910
2	Khống chế độ cao	Km							
	* Thủy chuẩn hạng IV		35	10.129	1.511.275	7.746	354.515	60.485.004	271.110
3	Đo vẽ bản đồ địa hình	100ha	3,453	164.189	36.522.484	652.984	566.928	144.205.053	2.254.688
	<b>Cộng:</b>						<b>3.042.849</b>	<b>313.366.013</b>	<b>3.862.260</b>

**2/ TỔNG HỢP DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH:**

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Cách tính	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí vật liệu	VL	a1	3.042.849
2	Chi phí nhân công	NC	b1	313.366.013
3	Chi phí máy thi công	MTC	c1	3.862.260
4	Cộng chi phí trực tiếp	T	VL + NC + M	320.271.122
5	Chi phí quản lý	C	NC * 65%	203.687.908
6	Giá trị khảo sát	G	T + C	523.959.031
7	Thu nhập chịu thuế tính trước	L	G * 6%	31.437.542
8	Chi phí lập hồ sơ, báo cáo khảo sát	H	(G + L) * 5%	27.769.829
9	Chi phí khảo sát trước thuế	Gtt	G + L + H	583.166.401
11	Chi phí chỗ ở tạm thời (tạm tính)	VC	T*5%	29.158.320
12	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	10% * (Gtt + VC)	61.232.472
13	Tổng giá trị dự toán khảo sát sau thuế	TGks	Gks + VAT	<b>673.557.193</b>

**II- DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:**

\* Điều kiện áp dụng:

+ Diện tích lập quy hoạch phân khu: 345,29ha. Tỷ lệ bản đồ: 1/2000

+ Định mức chi phí lập quy hoạch phân khu theo TT số: 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của BXD

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	ĐV tính	Khối lượng	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Giá lập quy hoạch phân khu	QH	ha	345,29	3.947.499	1.363.031.930
	*Nội suy tỷ lệ: $(4260000 - (((4260000 - 2880000) / (500 - 300)) * (345,29 - 300)))$					
	Giá lập nhiệm vụ quy hoạch phân khu	NV	%	6,47	QH*6,47%	88.188.165,85
	*Nội suy tỷ lệ %: $(7,2 - ((7,2 - 5,2) / (2000 - 1000)) * (1363,03193 - 1000))$					
2	Cộng giá trị dự toán trước thuế	Z		QH + NV		1.451.220.096



3	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	10	Z	145.122.010
4	<b>Tổng giá trị dự toán sau thuế</b>	<b>Gqh</b>	<b>Gqh + VAT</b>		<b>1.596.342.105</b>
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	TĐ	% 6,07	QH	82.736.038
	* Nội suy tỷ lệ %: $(6,8 - ((6,8 - 4,8) / (2000 - 1000)) * (1363,03193 - 1000))$				
	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	TĐNV	% 20,00	20%NV	17.637.633,17
6	Chi phí quản lý lập quy hoạch	QL	% 5,67	QH	77.283.910
	* Nội suy tỷ lệ %: $(6,4 - ((6,4 - 4,4) / (2000 - 1000)) * (1363,03193 - 1000))$				
7	Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính)	CB	% 3	QH	40.890.958
8	<b>Tổng giá trị dự toán lập quy hoạch</b>	<b>TGqh</b>	<b>Gqh + TĐ + QL + CB</b>		<b>1.814.890.645</b>

### III- TỔNG KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU:

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình	Gks	673.557.193
2	Chi phí thiết kế quy hoạch phân khu:	Gqh	1.596.342.105
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	TĐNV	17.637.633
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch phân khu:	TĐ	82.736.038
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch phân khu:	QL	77.283.910
6	Chi phí công bố quy hoạch phân khu được duyệt:	CB	40.890.958
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>TDT</b>	<b>2.488.447.838</b>

( Hai tỷ, bốn trăm tám mươi tám triệu, bốn trăm bốn mươi bảy ngàn, tám trăm ba mươi tám đồng)