

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch  
phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch hồ Suối Cam.**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Quy hoạch Đô thị ngày 17/6/2009;

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 đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Quyết định số 733/QĐ-UBND ngày 07/5/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu du lịch hồ Suối Cam, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2241/QĐ-UBND ngày 05/11/2012 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Đồng Xoài tỉnh Bình Phước đến năm 2025;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 36/TTr-SXD ngày 13/01/2015,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch hồ Suối Cam với các nội dung như sau:

#### I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

Điều chỉnh một số nội dung cho phù hợp với nhu cầu phát triển thực tế và tạo cảnh quan môi trường lòng hồ.

#### II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

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

###### a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất quy hoạch phân khu Khu du lịch hồ Suối Cam thuộc phường Tân Phú, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Khu đất có vị trí tứ cận cụ thể như sau:

- Phía Đông và Đông - Nam giáp đường vòng hồ Suối Cam.



- Phía Tây - Nam giáp đập tràn hiện hữu và đường vòng hồ Suối Cam.
- Phía Đông - Bắc giáp đường vòng hồ Suối Cam.
- Phía Bắc và Tây - Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô diện tích nghiên cứu: Khoảng 246,01ha.

## 2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất: Là khu du lịch, cảnh quan kết hợp với khu ở phục vụ cho nhân dân trong và ngoài tỉnh.

b) Quy mô dân số: Khoảng 5.000 người.

## 3. Yêu cầu thiết kế điều chỉnh quy hoạch:

- Điều chỉnh đưa phần diện tích của Trung tâm Văn hóa vào ranh quy hoạch nhằm kết nối hạ tầng kỹ thuật trong ranh giới khu du lịch.

- Điều chỉnh vị trí bến thuyền từ bờ phía Tây Bắc hồ Suối Cam sang bờ phía Đông Nam.

- Bố trí đường dạo vòng quanh hồ (gần mép hồ) với chiều rộng khoảng từ 3m - 4m.

## 4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

a) Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

- Tính đến đường liên khu vực : 6%

- Tính đến đường khu vực : 13%

- Tính đến đường phân khu vực : 18%

b) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 100lít/người/ng.đêm

c) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:  $\geq 90\%$

d) Chỉ tiêu cấp điện:

- Điện năng:

+ Giai đoạn đầu: 400 KWh/ng.năm

+ Giai đoạn sau: 1.000 KWh/ng.năm

- Phụ tải:

+ Giai đoạn đầu: 200 W/người

+ Giai đoạn sau: 330 W/người

## 5. Các nội dung chính đồ án quy hoạch cần đạt được:

### 5.1. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Cơ cấu tổ chức không gian:

- Nêu các ý đồ cơ cấu tổ chức về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch phân khu.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Lập bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng.
- Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: Nhóm nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh công viên...
- Các chỉ tiêu Kinh tế - Kỹ thuật đối với từng lô đất: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa tối thiểu, mật độ xây dựng...
- Đối với đất công viên cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: cây xanh, thảm cỏ, mặt nước, sân lát đường dạo...
- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạng tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng.
- Phân kỳ đầu tư, thứ tự ưu tiên.

c) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu.
- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng.
- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

**5.2. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:**

a) Chuẩn bị kỹ thuật: Điều chỉnh trên cơ sở kế thừa, tận dụng tối đa quy hoạch sẵn nền, thoát nước mưa của đồ án đã được phê duyệt.

b) Giao thông:

Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; hệ thống công trình ngầm, tuynel, hào kỹ thuật (nếu có). Tổ chức giao thông hợp lý giữa các khu chức năng, phối hợp đồng bộ với các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch. Đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đường đi bộ. . .

c) Cấp nước:

- Xác định nguồn nước; vị trí, quy mô các công trình trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Cần nghiên cứu, thiết kế hệ thống cấp nước trong khu hợp lý, đảm bảo nhu cầu cấp nước phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Các đường ống chính, ống nhánh phải được thể hiện đến từng lô đất xây dựng.

d) Cấp điện:

- Xác định nguồn điện; nhu cầu sử dụng điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực...

- Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng và khoảng cách giữa các cột điện, hành lang bảo vệ lưới điện cao áp và điện chiếu sáng đường phố.

e) Thông tin liên lạc:

Nghiên cứu phương án phát triển mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các điểm đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn.
- Thiết kế hệ thống thu gom, vị trí đầu nối với hệ thống thu gom thoát nước thải chung của thị xã Đồng Xoài.
- Chọn hình thức thu gom, xác định vị trí, quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn.

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị.
- Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch.
- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường.

### **III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:**

**1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:**

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.
- 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, tỷ lệ 1/2.000.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.

**2. Phần văn bản:**

- 2.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- 2.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn;
- 2.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt;
- 2.4. 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;
- 2.5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- 2.6. Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

### 3. Nguyên tắc thể hiện:

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;
- 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;
- 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 chung;
- Quy cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu v.v. . .) 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.

### IV. DỰ TOÁN CHI PHÍ:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch:	309.385.632 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	36.919.700 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	6.712.673 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	29.672.677 đồng
- Chi phí quản lý lập quy hoạch:	25.781.991 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch:	8.437.790 đồng
<b>Tổng cộng:</b>	<b>416.910.463 đồng</b>

(Có bảng dự toán chi tiết kèm theo)

### V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

**Điều 2.** Sở Văn hóa, Thể thao và Du lịch là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về điều chỉnh đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu du lịch hồ Suối Cam theo đúng các quy định hiện hành và chỉ đạo của UBND tỉnh.

**Điều 3.** Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Chủ tịch UBND thị xã Đồng Xoài; 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, các PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P. KTN;
- Lưu: VT(Trung)<sub>10</sub>



CHỦ TỊCH

Nguyễn Văn Trâm

**DỰ TOÁN**  
**CHI PHÍ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU 1/2000 KHU DU LỊCH HỒ SUỐI CAM**  
**PHƯỜNG TÂN PHÚ, THỊ XÃ DÒNG XOÀI, BÌNH PHƯỚC**  
*(Kèm theo Quyết định số 134/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2015 của UBND tỉnh)*

**I. DỰ TOÁN CHI PHÍ:**

\* Điều kiện áp dụng:

+ Diện tích lập quy hoạch phân khu: 246,01ha. Tỷ lệ bản đồ: 1/2000

+ Định mức chi phí lập QH ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của BXD

+ Chi phí lập điều chỉnh tính bằng 25% chi phí lập mới

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	ĐV tính	Khối lượng	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Giá lập đồ án quy hoạch	QH	ha	246,01	1.143.286	281.259.666
	* Nội suy đơn giá: $4,84 - \{[(4,84 - 4,26)/(300 - 200)] * (246,01 - 200)\} * 25\%$					
2	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	%	10	QH	28.125.967
3	Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế	G1	QH + VAT			309.385.632
4	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	NV	%	11,93	QH	33.563.363
	* Nội suy tỉ lệ %: $12,8 - \{[(12,8 - 9,6)/(500 - 200)] * (QH - 200)\} = 12,17(\%)$					
5	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	%	10	NV	3.356.336
6	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	G2	NV + VAT			36.919.700
7	Tổng giá trị dự toán sau thuế	Gqh	G1 + G2			346.305.332
8	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	TĐNV	%	20% * NV		6.712.673
9	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	TĐĐA	%	10,55	QH	29.672.677
	* Nội suy tỷ lệ %: $11,2 - \{[(11,2 - 8,8)/(500 - 200)] * (QH - 200)\} = 10,72(\%)$					
10	Chi phí quản lý lập quy hoạch	QL	%	9,17	QH	25.781.991
	* Nội suy tỷ lệ %: $9,6 - \{[(9,6 - 8,0)/(500 - 200)] * (QH - 200)\} = 9,28(\%)$					
11	Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính)	CB	%	3	QH	8.437.790
12	<b>Tổng giá trị dự toán lập quy hoạch</b>	<b>TGqh</b>	<b>Gqh + TĐNV + TĐ + QL + CB</b>			<b>416.910.463</b>



## II. TONG CHI PHI LAP QUY HOACH:

	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch:	G1	309.385.632
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	G2	36.919.700
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	TĐNV	6.712.673
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	TĐĐA	29.672.677
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch:	QL	25.781.991
6	Chi phí công bố quy hoạch:	CB	8.437.790
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>TDT</b>	<b>416.910.463</b>

(Bốn trăm mười sáu triệu, chín trăm mười nghìn, bốn trăm sáu mươi ba đồng)