CÔNG TY CP TƯ VẤN KIẾN TRÚC & XÂY DỰNG KHÁNH HÒA	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Khánh Hòa, ngày tháng năm

NHIỆM VỤ - DỰ TOÁN LẬP QUY HOẠCH

Đồ án:
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH PHÂN KHU TỶ LỆ 1/2000
KHU VỰC HÒN NGHÊ, XÃ VĨNH NGỌC, THÀNH PHỐ NHA TRANG

Chủ đầu tư – Cơ quan thẩm định	**Đơn vị tư vấn**
PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ TP. NHA TRANG	**CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN KIẾN TRÚC VÀ XÂY DỰNG KHÁNH HÒA**

PHẦN I: NỘI DUNG NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

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

Khánh Hòa là tỉnh có tỷ lệ đô thị hóa cao nhất trong các tỉnh thuộc khu vực miền Trung; tỷ lệ đô thị hóa tính đến cuối năm 2015 là 54,6%. Hiện nay, toàn tỉnh có 01 đô thị loại I (thành phố Nha Trang), 01 đô thị loại III (thành phố Cam Ranh), 03 đô thị loại IV (thị xã Ninh Hòa và các thị trấn Diên Khánh, Vạn Giã) cùng với 11 đô thị loại V (các thị trấn Cam Đức, Tô Hạp, Khánh Vĩnh, Trường Sa và các khu vực xã Đại Lãnh, Ninh Sim, Suối Hiệp, Suối Tân, Diên Phước, Diên Lạc, Ninh An, Ninh Thọ). Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030 đã được UBND tỉnh Khánh Hòa phê duyệt tại Quyết định số 4104/QĐ-UBND ngày 29/12/2016, với mục tiêu toàn tỉnh Khánh Hòa sẽ trở thành thành phố trực thuộc Trung ương và là một đô thị văn minh, hiện đại, có chất lượng môi trường sống tốt và là trung tâm du lịch tầm quốc tế.

Nha Trang là thành phố biển nằm bên vịnh Nha Trang, một trong những vịnh đẹp của nước ta và thế giới, là trung tâm của vùng Duyên hải Nam Trung bộ, có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế tổng hợp, trong đó đặc biệt nổi trội là kinh tế du lịch dịch vụ. Để thực hiện mục tiêu xây dựng Nha Trang thành trung tâm du lịch lớn, có sức hấp dẫn đối với du khách trong và ngoài nước, công tác quy hoạch và quản lý xây dựng theo quy hoạch được các cơ quan của Tỉnh và thành phố đặc biệt quan tâm. Nhiều dự án quy hoạch các khu dân cư cũng như các khu chức năng đô thị được thực hiện, đáp ứng nhu cầu xây dựng và phát triển thành phố.

Trong quá trình thành phố phát triển, bên cạnh các khu đô thị được quy hoạch, đầu tư xây dựng mới, các khu dân cư trong khu vực nội thị được quy hoạch chỉnh trang, còn một số khu dân cư ngoại thị chưa được lập quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc đã được lập quy hoạch nhưng có nhiều biến động lớn dẫn đến khó khăn trở ngại trong việc cấp phép, quản lý xây dựng, đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Một trong số đó là khu vực Hòn Nghê, thuộc xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang.

Nhằm cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Nha Trang đến năm 2025 phê duyệt năm 2012, tạo cơ sở cho việc quản lý đất đai, cấp phép, quản lý xây dựng, góp phần nâng cao môi trường sống đô thị cho người dân, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đáp ứng nhu cầu và phù hợp tình hình thực tế tại khu vực quy hoạch, UBND thành phố Nha Trang đã ban hành Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 30/06/2017 về việc Cho phép tiến hành lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang.

II. CƠ SỞ PHÁP LÝ LẬP NHIỆM VỤ QUY HOẠCH:

II.1. Chủ trương cho phép lập quy hoạch:

Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 30/06/2017 của UBND thành phố Nha Trang về việc Cho phép tiến hành lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang;

II.2. Các văn bản và tài liệu liên quan:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/9/2010 của Chính phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 01/2008/BXD của Bộ Xây dựng ban hành theo QĐ 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 và các tập Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành;

- Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam;

II.3. Cơ sở bản đồ:

- Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Nha Trang đến năm 2025 phê duyệt năm 2012;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết Bắc Hòn Nghê, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa phê duyệt năm 2006;

- Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/2000) khu vực Tây Nam Hòn Nghê, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa phê duyệt năm 2009;

- Các dự án đã được giao đất, đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch;

III. NỘI DUNG NHIỆM VỤ LẬP ĐỒ ÁN:

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây

dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch như sau:

III.1. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Làm cơ sở cho việc quản lý đất đai, cấp phép, quản lý xây dựng, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, góp phần nâng cao môi trường sống đô thị cho người dân, tạo bộ mặt kiến trúc cảnh quan đô thị;

- Cụ thể hóa các chỉ tiêu sử dụng đất, giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan; giải pháp công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội… của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Nha Trang đến năm 2025 được phê duyệt năm 2012, điều chỉnh các chỉ tiêu sử dụng của hai đồ án Quy hoạch chi tiết Bắc Hòn Nghê được phê duyệt năm 2006 và đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/2000) khu vực Tây Nam Hòn Nghê được phê duyệt năm 2009 cho phù hợp với tình hình thực tế và nhu cầu trong tương lai;

- Khớp nối, cập nhật các dự án đầu tư xây dựng đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực quy hoạch, cũng như các dự án khác có liên quan đến khu vực quy hoạch;

- Sắp xếp, phát triển quỹ đất ở cho thành phố; đáp ứng nhu cầu sinh hoạt của khu dân cư có môi trường sinh thái lành mạnh, phát triển bền vững, góp phần chuyển đổi cơ cấu kinh tế, tăng nhanh tốc độ đô thị hoá, thúc đẩy quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hoá, góp phần hoàn chỉnh chuỗi đô thị của tỉnh Khánh Hòa.

III.2. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu quy hoạch:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang.

2. Quy mô diện tích, ranh giới, đánh giá sơ bộ hiện trạng, dự báo quy mô dân số khu vực lập quy hoạch:

a. Quy mô diện tích, ranh giới khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang có quy mô diện tích 354,42ha; ranh giới tứ cận như sau:

- Phía Bắc: Tây Bắc giáp núi Hòn Thơm, Đông Bắc giáp đường Nguyễn Xiển.

- Phía Nam: Giáp sông Cái Nha Trang.

- Phía Đông: Giáp dự án tuyến đường Vành đai 2.

- Phía Tây: Giáp núi Hòn Thơm.

b. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập Quy hoạch:

Hiện trạng khu vực lập Quy hoạch đa phần là đất ở dân cư, đất giáo dục, đất trống, đất trồng cây lâu năm, đồi núi,… và đất dự án Khu du lịch nghỉ dưỡng suối khoáng nóng cao cấp Nha Trang.

c. Dự báo quy mô dân số khu vực lập quy hoạch:

Hiện trạng, dân cư tập trung chủ yếu phía Tây Nam và phía Đông Bắc khu quy hoạch. Trong tương lai, sau khi hình thành khu dân cư hoàn chỉnh, dân số khu vực này vào khoảng 12.000 người.

3. Tính chất khu quy hoạch:

Là khu dân cư hiện trạng cải tạo và xen cấy một số khu vực mới của xã Vĩnh Ngọc nói riêng và vùng ngoại thị thành phố Nha Trang nói chung.

4. Vị trí, vai trò và tiềm năng phát triển của khu vực lập quy hoạch:

- Khu vực lập quy hoạch có vai trò quan trọng trong việc kết nối đồng bộ với các khu dân cư hiện hữu của xã Vĩnh Ngọc, tạo thành một tổng thể dân cư hài hòa, đồng bộ và đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao của người dân.

- Khu quy hoạch nằm trong vùng bán kính ảnh hưởng trực tiếp của trung tâm TP. Nha Trang, có vị trí địa lý và mối quan hệ vùng thuận lợi, liên kết chặt chẽ với các khu dân cư khác trên địa bàn..., góp phần thúc đẩy tốc độ đô thị hóa cho khu vực ngoại thị thành phố Nha Trang.

5. Nhiệm vụ lập quy hoạch:

Lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang với quy mô diện tích 354,42ha.

6. Nội dung nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500:

a. Đánh giá hiện trạng:

- Thu thập, thống kê, phân tích, đánh giá các số liệu về điều kiện tự nhiên, hiện trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử văn hóa, quỹ đất hiện có, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án đầu tư xây dựng đã và đang thực hiện trong khu quy hoạch.

- Đánh giá kết quả thực hiện quy hoạch theo các đồ án đã được duyệt gồm Quy hoạch chi tiết Bắc Hòn Nghê được phê duyệt năm 2006, Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/2000) khu vực Tây Nam Hòn Nghê được phê duyệt năm 2009 và các dự án đã được giao đất, đầu tư xây dựng trong khu vực quy hoạch.

b. Nghiên cứu nội dung đồ án:

- Xác định phạm vi ranh giới, diện tích, mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch phân khu.

- Xác định vị trí, vai trò, các tiềm năng, động lực phát triển của khu vực lập quy hoạch.

- Xác định vị trí, mối liên hệ với các khu vực lân cận có ảnh hưởng đến khu vực lập quy hoạch, nhằm kết nối các dự án, các đồ án liên quan tạo thành một tổng thể quy hoạch phù hợp, hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

- Xác định cơ cấu sử dụng đất, chỉ tiêu sử dụng đất.

- Xác định các yêu cầu và nguyên tắc về giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị cho từng lô đất và toàn khu quy hoạch.

- Xác định nguồn cung cấp và giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đến từng lô đất; kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu nghiên cứu khác.

- Xác định giải pháp bảo vệ môi trường.

- Xác định những hạng mục ưu tiên đầu tư và nguồn lực để thực hiện; danh mục các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch.

- Xác định danh mục hồ sơ đồ án.

7. Nguyên tắc và nội dung lập đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

a. Nguyên tắc:

- Cơ bản tuân thủ theo các định hướng hạ tầng kỹ thuật của đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thành phố Nha Trang đến năm 2025 phê duyệt năm 2012, đồ án Quy hoạch chi tiết Bắc Hòn Nghê phê duyệt năm 2006, đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (TL 1/2000) khu vực Tây Nam Hòn Nghê phê duyệt năm 2009.

- Cụ thể hoá được các chi tiêu kinh tế kỹ thuật ở mức độ chi tiết cho từng lô đất, có quy định rõ ràng về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao, khoảng lùi, làm cơ sở cho việc tiến hành xây dựng ở các giai đoạn tiếp theo.

- Hình thành một khu dân cư có các công trình công cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật…, đảm bảo tốt môi trường sống cho người dân trong khu vực, môi trường sinh thái và cảnh quan trong khu vực, tạo lập bộ mặt đô thị khang trang hiện đại, đồng thời nâng cao hiệu quả và giá trị sử dụng quỹ đất cho khu vực quy hoạch.

b. Nội dung lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000:

Thực hiện theo quy định tại Điều 19 của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, Thông tư số 12/2016/TT-BXD, nội dung đồ án quy hoạch phân khu (1/2000) bao gồm:

b1. 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 chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b2. 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.

b3. 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 (nếu có).

b4. 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, thực hiện theo Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

b5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

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

- 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; 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; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

- 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.

b6. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

b7. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, 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;

8. Dự kiến các chỉ tiêu chính cho đồ án:

- Căn cứ các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy định hiện hành và nhu cầu đầu tư xây dựng, nhu cầu sử dụng quỹ đất…Dự kiến các chỉ tiêu chính của đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang như sau:

Bảng các chỉ tiêu chính của đồ án

TT	Hạng mục	Đơn vị	Áp dụng tiêu chuẩn, quy chuẩn VN	Ghi chú
I	**Chỉ tiêu sử dụng đất**			
1	Chỉ tiêu sử dụng đất dân dụng	m^2/người	183	Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam

2	Mật độ xây dựng			
	- Nhà liên kế	%	80 - 90	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
	- Nhà vườn, biệt thự	%	50 - 60	
	- CTCC, dịch vụ thương mại	%	30 - 40	
	- Chung cư	%	40 - 60	
	- Khu CV cây xanh, mặt nước	%	5 - 10	
3	Tầng cao xây dựng			
	- Nhà liên kế	tầng	≤ 6	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
	- Nhà biệt thự, nhà vườn	tầng	≤ 3	
	- CTCC, dịch vụ	tầng	≤ 6	
	- Chung cư	tầng	≥ 7	
II	**Hạ tầng kỹ thuật đô thị**			
1	Cấp nước sinh hoạt	l/ng – ng.đêm	120 - 150	Quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam
2	Thoát nước bẩn sinh hoạt	% nước SH	≥ 80	
3	Rác thải sinh hoạt	kg/ng- ng.đêm	1,0 – 1,2	
4	Cấp điện sinh hoạt	W/người	500	

IV. HỒ SƠ SẢN PHẨM

IV.1. Hồ sơ quy hoạch chi tiết xây dựng được thực hiện theo:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/9/2010 của Chính phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam số 01/2008/BXD của Bộ Xây dựng ban hành theo QĐ 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 và các tập Quy chuẩn kỹ thuật Việt Nam do Bộ Xây dựng ban hành;

IV.2. Thành phần hồ sơ sản phẩm:

1. Phần bản vẽ:

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/10.000 - 1/25.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/2000
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/2000
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	1/2000
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/2000
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/2000
8	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/2000
9	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định tại Thông tư 06/2013/TT-BXD và Thông tư số 16/2013/TT-BXD	

2. Phần văn bản:

1	Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết kèm các phụ lục (bản vẽ, văn bản pháp lý…)
2	Dự thảo Tờ trình, Quyết định xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.
3	Quy định quản lý xây dựng

PHẦN II: DỰ TOÁN LẬP QUY HOẠCH

I. CƠ SỞ LẬP DỰ TOÁN:

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 của Quốc hội khóa XII, kỳ họp thứ 5;

- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/9/2010 của Chính phủ về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị, quản lý xây dựng theo quy hoạch;

- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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;

- Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ xây dựng về việc Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

- Thông tư số 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính Quy định về quyết toán dự án hoàn thành thuộc nguồn vốn Nhà nước;

- Quyết định số 4381/QĐ-UBND ngày 30/06/2017 của UBND thành phố Nha Trang về việc Cho phép tiến hành lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang;

II. QUY MÔ – NỘI DUNG CÔNG VIỆC:

II.1. Quy mô đồ án:

Khu vực lập Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang có quy mô diện tích 354,42ha; tỷ lệ bản đồ quy hoạch 1/2000.

II.2. Nội dung công việc tư vấn:

- Lập nhiệm vụ thiết kế - dự toán.

- Lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang với quy mô diện tích 354,42ha; tỷ lệ bản đồ quy hoạch 1/2000.

III. DỰ TOÁN KINH PHÍ:

III.1. Quy mô tính toán dự toán kinh phí:

Đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang có quy mô diện tích **354,42ha**; diện tích tính toán chi phí lập thiết kế quy hoạch là **265ha** (sau khi trừ phần diện tích dự kiến quy

hoạch cây xanh cảnh quan, cây xanh phòng hộ và mặt nước,…; phần diện tích đất quy hoạch của Khu du lịch nghỉ dưỡng Khoáng nóng cao cấp Nha Trang).

III.2. Cơ sở tính toán:

- Định mức chi phí thiết kế đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang được áp dụng theo bảng số 3 (Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch phân khu đô thị TL 1/2000) tại phụ lục số 1 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD.

- Các chi phí khác cho một số công việc khác được áp dụng theo Điều 5 và bảng số 11 (Định mức chi phí cho một số công việc được xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch) tại phụ lục số 1 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD.

III.3. Tính toán định mức và chi phí:

- Tính toán định mức chi phí lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang với quy mô diện tích **354,42ha,** quy mô tính toán chi phí là **265ha**, được áp dụng theo bảng số 3 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD, sản phẩm thực hiện 50% định mức (theo Chi phí điều chỉnh đồ án Quy hoạch tại Mục 3, điều 4 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD).

- Định mức chi phí tính toán như sau:

[(6,47 – 4,52) x (300 – 265)/(300 – 200)] + 4,52 = **5,203 (triệu đồng/ha)**.

III.4. Dự toán chi tiết lập quy hoạch:

TT	Tên công việc	Cách tính	Thành tiền (triệu đồng)
1	Chi phí thiết kế quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000, quy mô diện tích 354,42ha, quy mô tính toán chi phí 265ha: định mức 5,203 triệu đồng/ha (tính nội suy theo bảng 3, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD), sản phẩm thực hiện 50% định mức (theo Chi phí điều chỉnh đồ án Quy hoạch tại Mục 3, điều 4 của Thông tư số 05/2017/TT-BXD).	265 x 5,203 x 0,5	689,398
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: tính bằng tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch (bảng 11, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD) $\frac{(10,6-8,8)*(700-689,398)}{(700-500)}+8,8=8,895\%$	(1) x 8,895%	61,322
A	**Chi phí tư vấn lập đồ án quy hoạch (+ VAT).**	[(1) + (2)] x 1,1	**825,791**
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch, dự toán: tính bằng 20% chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch (theo khoản 2, Điều 5, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD)	(2) x 20%	12,264
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: tính bằng tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch (bảng 11, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD)	(1) x 8,469%	58,385

	$\frac{(9,7-8,4)*(700-689,398)}{(700-500)}+8,4=8,469\%$		
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: tính bằng tỷ lệ % so với chi phí lập đồ án quy hoạch (bảng 11, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD) $\frac{(8,8-7,9)*(700-689,398)}{(700-500)}+7,9=7,948\%$	(1) x 7,948%	54,793
6	Chi phí tổ chức lấy ý kiến cộng đồng: tính bằng 2% chi phí lập đồ án quy hoạch (theo khoản 5, Điều 5, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD)	(1) x 2%	13,788
7	Chi phí công bố quy hoạch (tối đa, đã bao gồm thuế VAT): tính bằng 3% chi phí lập đồ án quy hoạch (theo khoản 6, Điều 5, Thông tư 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017của BXD)	(1) x 3% x 1,1	22,750
8	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán (theo Điều 21, Thông tư 09/2016/TT-BTC ngày 18/01/2016 của Bộ Tài chính).	[**A+B**+(3)+(4)+(5)+(6)+(7)] x 0,95%	9,384
B	**Cộng chi phí khác**	(3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8)	**171,365**
Tổng giá trị dự toán tổ chức lập đồ án quy hoạch		(**A** + **B**)	**997,156**

Tổng chi phí tổ chức lập đồ án Điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu vực Hòn Nghê, xã Vĩnh Ngọc, thành phố Nha Trang với quy mô thiết kế quy hoạch 354,42ha; quy mô tính toán chi phí tổ chức lập đồ án 265ha là: **997,156 triệu đồng.**

(Bằng chữ: ***Chín trăm chín mươi bảy triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng)***.

Trong đó:

- Chi phí tư vấn lập đồ án quy hoạch: 825,791 triệu đồng.
- Chi phí khác: 171,156 triệu đồng.

PHẦN III: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. THỜI GIAN THỰC HIỆN ĐỒ ÁN:

- Bắt đầu thực hiện: Từ khi nhiệm vụ thiết kế - dự toán được duyệt.

- Thời gian hoàn thành công tác lập đồ án: **150 ngày** từ thời điểm hoàn thành công tác khảo sát, đo đạc, lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 (không kể thời gian chờ thẩm định, phê duyệt đồ án).

II. CẤP XÉT DUYỆT VÀ CƠ QUAN THỰC HIỆN:

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ thiết kế và đồ án quy hoạch: **Ủy ban nhân dân thành phố Nha Trang.**

- Chủ đầu tư - Cơ quan thẩm định nhiệm vụ - dự toán lập quy hoạch và đồ án quy hoạch: **Phòng Quản lý Đô thị thành phố Nha Trang.**

- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ - dự toán quy hoạch: **Công ty Cổ phần Tư vấn Kiến trúc và Xây dựng Khánh Hòa.**

CÁC VĂN BẢN PHÁP LÝ