

## QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.**

### CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN 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 việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1962/TTr-SXD ngày 02/12/2015,

### QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước, với các nội dung như sau:

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

- Tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội cho công nhân các khu công nghiệp, nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn tỉnh;
- Hình thành một khu dân cư kèm theo các công trình giáo dục (nhà trẻ) đáp ứng nhu cầu của một khu ở dành cho người có thu nhập thấp, công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, cung cấp tiện nghi trong khu vực gần các khu dân cư hiện hữu, các khu công nghiệp;
- Hình thành một khu dân cư có cơ sở hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu dân cư khác;
- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng.

#### **II. Các căn cứ để lập nhiệm vụ quy hoạch:**

- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật nhà ở năm 2014;

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

- Căn cứ 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;

- Các văn bản quy phạm pháp luật liên quan.

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn Xây dựng.

### **III. Các yêu cầu nội dung nghiên cứu lập quy hoạch:**

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

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

+ Phía Đông giáp: Đường đất hiện hữu.

+ Phía Tây giáp: Đất công ty trường dạy nghề Thành Đạt.

+ Phía Nam giáp: Đường nhựa hiện hữu.

+ Phía Bắc giáp: Đường đất hiện hữu.

- Quy mô diện tích: khoảng 9,37 ha.

#### **2. Tính chất và quy mô dân số:**

a) Tính chất: Là khu quy hoạch đáp ứng nhu cầu nhà ở xã hội cho công nhân làm việc tại các khu công nghiệp tập trung, người có thu nhập thấp trên địa bàn thị xã Đồng Xoài, huyện Đồng Phú và khu vực lân cận, ngoài ra còn cung cấp các dịch vụ giáo dục cho người dân trong khu quy hoạch và vùng lân cận.

b) Quy mô dân số dự kiến: khoảng 3.000 người.

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

- Tạo cơ sở về sử dụng đất.

- Giải quyết nhu cầu nhà ở cho người có thu nhập thấp, công nhân các khu công nghiệp trên địa bàn và các khu vực lân cận.

- Tạo cảnh quan, kiến trúc, môi trường trong khu vực quy hoạch.

- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

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

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch chi tiết, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

a) Đất đơn vị ở:

- Không nhỏ hơn  $8m^2$ /người và không lớn hơn  $50m^2$ /người.

b) Đất cho các công trình công cộng:

Loại công trình	Cấp quản lý	Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu		Chỉ tiêu sử dụng đất đai tối thiểu	
		Đơn vị tính	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
1. Giáo dục					
Trường mẫu giáo	Đơn vị ở	chỗ/1000người	50	m <sup>2</sup> /1 chỗ	15
2. Thể dục thể thao					
Sân luyện tập	Đơn vị ở			m <sup>2</sup> /người	0,5
				ha/công trình	0,3

c) Cây xanh: Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 2m<sup>2</sup>/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu 1m<sup>2</sup>/người.

d) 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%

e) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt:

Loại đô thị	Nhu cầu dùng nước dài hạn (20 năm)	
	Tỷ lệ cấp nước (% dân số)	Tiêu chuẩn (lít/người-ngđ)
IV	≥90	≥100

f) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn:

Loại đô thị	Lượng thải chất thải rắn phát sinh (kg/người-ngày)	Tỷ lệ thu gom CTR (%)
IV	0,9	≥ 90

g) Chỉ tiêu cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt:

TT	Chỉ tiêu	Giai đoạn dài hạn (sau 10 năm)
		Đô thị loại IV
1	Điện năng (KWh/ng.năm)	1000



2	Số giờ sử dụng công suất lớn nhất (h/năm)	3000
3	Phụ tải (W/người)	330

- Cấp điện công trình công cộng:

Loại Đô thị	Đô thị loại IV
Điện công trình công cộng (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	30

### 5. Nội dung của đồ án quy hoạch chi tiết:

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 có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) 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.

c) 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.

d) 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.

e) 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, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- 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 điện; 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.

f) Đánh giá môi trường chiến lược:

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

#### **IV. Thành phần hồ sơ:**

##### **1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch chi tiết:**

- 1.1. Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ: 1/10.000 - 1/25.000.
- 1.2. Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.3. Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/500.
- 1.4. Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/500.
- 1.5. Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500.
- 1.6. Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500.
- 1.7. Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/500.
- 1.8. Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.9. Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/500.
- 1.10. Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/500.
- 1.11. Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/500.
- 1.12. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/500.
- 1.13. Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/500.
- 1.14. Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/500.
- 1.15. Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/500.
- 1.16. Các bản vẽ thiết kế đô thị.

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

##### **2. 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 chi tiết.
- 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 chi tiết.



- 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.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

### **3. Phần văn bản:**

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

3.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.

3.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.

3.4. 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.

3.5. Dự thảo quy định về quản lý quy hoạch chi tiết.

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

### **B. Dự toán chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết:**

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình	Gks	130.287.910
2	Chi phí thiết kế lập quy hoạch chi tiết:	Gqh	419.743.917
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết	Gnv	45.626.164
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:	TNV	8.295.666
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết:	TĐ	37.204.574
6	Chi phí quản lý lập quy hoạch chi tiết:	QL	32.930.818
7	Chi phí công bố quy hoạch chi tiết được duyệt:	CB	11.447.561
	Tổng cộng:	TDT	685.536.610

(Sáu trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm mười đồng)

(có bảng dự toán chi tiết kèm theo)

### **Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Sở Xây dựng là đơn vị được giao tổ chức lập quy hoạch 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 chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội, xã Tiến Hưng, thị xã Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo đúng quy định.


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, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư; 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) *gk*

K. CHỦ TỊCH *h*  
PHÓ CHỦ TỊCH  


*Trần Ngọc Trui*



**DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**KHU NHÀ Ở XÃ HỘI, XÃ TIẾN HÙNG, THỊ XÃ ĐỒNG XOÀI, TỈNH BÌNH PHƯỚC**

(Ban hành kèm theo Quyết định số 2774 /QĐ-UBND ngày 08 tháng 12 năm 2015 của UBND tỉnh)

**I- DỰ TOÁN CHI PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH:**

**\* Điều kiện áp dụng:**

- + Địa hình cấp III, khu vực III.
- + Đo vẽ bản đồ tỷ lệ 1/500
- + Diện tích khảo sát đo vẽ bản đồ: 9,37ha.
- + Đơn giá khảo sát thực hiện theo Quyết định số 794/QĐ-UBND ngày 01/4/2011; hệ số điều chỉnh nhân công văn số 823/UBND-KTN ngày 23/3/2012 của UBND tỉnh.
- + Đường đồng mức 0,5m.

**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		5	117.467	3.526.309	35.885	587.335	20.161.672	179.425
	* Đường chuyên cấp 2		5	33.762	1.271.327	19.541	168.810	7.268.812	97.705
2	Khống chế độ cao	Km							
	* Thủy chuẩn hạng IV		4	10.129	1.133.456	4.842	40.516	5.184.428	19.368
3	Đo vẽ bản đồ địa hình	100ha	0,094	85.377	5.813.398	395.360	8.000	622.882	37.045
<b>Cộng:</b>							<b>804.661</b>	<b>33.237.794</b>	<b>333.543</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	804.661





2	Chi phí nhân công	NC	67*1,062	58.948.557
3	Chi phí máy thi công	MTC	c1	333.543
4	<i>Cộng chi phí trực tiếp</i>	T	VL + NC + M	60.086.761
5	<i>Chi phí quản lý</i>	C	NC * 70%	41.263.990
6	<i>Giá trị khảo sát</i>	G	T + C	101.350.750
7	Thu nhập chịu thuế tính trước	L	G * 6%	6.081.045
8	Chi phí lập hồ sơ, báo cáo khảo sát	H	(G + L) * 5%	5.371.590
9	Chi phí khảo sát trước thuế	Gtt	G + L + H	112.803.385
11	Chi phí chỗ ở tạm thời (tạm tính)	VC	T*5%	5.640.169
12	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	10% * (Gtt + VC)	11.844.355
13	<b>Tổng giá trị dự toán khảo sát sau thuế</b>	<b>TGks</b>	<b>Gks + VAT</b>	<b>130.287.910</b>

## **II- DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT:**

### **\* Điều kiện áp dụng:**

+ Diện tích lập quy hoạch chi tiết: 9,37ha. Tỷ lệ bản đồ: 1/500

+ Định mức chi phí lập quy hoạch chi tiết 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 chi tiết	QH	ha	9,37	40.724.160	381.585.379
	*Nội suy tỷ lệ: $(53100000 - (((53100000 - 38940000) / (10 - 5)) * (9,37 - 5)))$					
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết	NV	%	10,87	QH	41.478.331
	* Nội suy tỷ lệ%: $(12,8 - ((12,8 - 9,6) / (500 - 200)) * (381 - 200))$					
3	Thuế giá trị gia tăng VAT chi phí lập quy hoạch chi tiết	VATQH	%	10	QH	38.158.538
4	Thuế giá trị gia tăng VAT chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	VATNV	%	10	NV	4.147.833
5	Tổng giá trị dự toán lập quy hoạch chi tiết sau thuế	Gqh	QH + VATQH			419.743.917
6	Tổng giá trị dự toán lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	Gnv	NV + VATNV			45.626.164
7	Tổng giá trị dự toán sau thuế	G	Gqh + Gnv			465.370.081
8	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	TNV	%	20	NV	8.295.666

9	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	TĐ	%	9,75	QH	37.204.574
	* Nội suy tỷ lệ %: $(11,2 - ((11,2 - 8,8) / (500 - 200) * (381 - 200)))$					
10	Chi phí quản lý lập quy hoạch	QL	%	8,63	QH	32.930.818
	* Nội suy tỷ lệ %: $(9,6 - ((9,6 - 8) / (500 - 200) * (381 - 200)))$					
11	Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính)	CB	%	3	QH	11.447.561
12	<b>Tổng giá trị dự toán lập quy hoạch</b>	<b>TGqh</b>	<b>G + TĐ + QL + CB</b>			<b>555.248.701</b>

### III- TỔNG KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT:

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình	Gks	130.287.910
2	Chi phí thiết kế lập quy hoạch chi tiết:	Gqh	419.743.917
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết	Gnv	45.626.164
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết:	TNV	8.295.666
5	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết:	TĐ	37.204.574
6	Chi phí quản lý lập quy hoạch chi tiết:	QL	32.930.818
7	Chi phí công bố quy hoạch chi tiết được duyệt:	CB	11.447.561
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>TDT</b>	<b>685.536.611</b>
<i>(Sáu trăm tám mươi lăm triệu, năm trăm ba mươi sáu nghìn, sáu trăm mười một đồng)</i>			