

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

NHIỆM VỤ & DỰ TOÁN

QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG TỈ LỆ 1/2.000

KHU PHI THUẾ QUAN

GẦN VỚI SÂN BAY CHU LAI

(KHU KINH TẾ MỞ CHU LAI - TỈNH QUẢNG NAM)

THUỘC XÃ TAM QUANG - TAM NGHĨA, HUYỆN NÚI THÀNH

Đà Nẵng, ngày tháng năm 2019

ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ

BAN QUẢN LÝ

KHU KINH TẾ MỞ CHU LAI

TRƯỞNG BAN

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN

ĐÔ THỊ & NÔNG THÔN ĐÔNG SƠN

GIÁM ĐỐC

MỤC LỤC

PHẦN 1: NHIỆM VỤ QUY HOẠCH	1
I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH	1
1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:	1
2. Mục tiêu:	2
3. Căn cứ lập quy hoạch:	2
II. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:.....	3
1. Phạm vi ranh giới, diện tích:.....	3
2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:	3
III. CÁC VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN:.....	4
1. Một số nội dung chung:	4
2. Nội dung cơ bản;	4
IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG:.....	5
V. CÁC YÊU CẦU CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:	5
1. Điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu:	5
2. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan:	6
3. Kết nối hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược:	7
Phần 2: NHIỆM VỤ KHẢO SÁT VÀ CẨM MỐC	10
I. GIỚI THIỆU:.....	10
1. Căn cứ pháp lý:	10
2. Thông tin về công trình:.....	10
II. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT:	10
1. Mục đích công tác khảo sát:	10
1.1. Mục đích khảo sát:	10
1.2. Yêu cầu trong công tác khảo sát:.....	11
2. Phạm vi khảo sát:.....	11
3. Phương pháp và phương án kỹ thuật khảo sát:	11
3.1. Phương pháp khảo sát:	11
3.2. Phương án kỹ thuật khảo sát:	12
3.2.2. Phương pháp, thiết bị khảo sát xây dựng:.....	13
3.2.3. Tổ chức thực hiện và biện pháp kiểm soát chất lượng:	15
3.2.4. Các biện pháp bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng có liên quan trong khu vực khảo sát:	16
3.2.5. Các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình khảo sát:	16
3.2.6. Tiến độ thực hiện:.....	16
3.2.7. Dự toán chi phí khảo sát địa hình:	16
Phần 3: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ	17
I. HỒ SƠ SẢN PHẨM:.....	17
1. Danh mục hồ sơ quy hoạch:	17
2. Sản phẩm bàn giao	18
II. Dự toán kinh phí:.....	18
1. Chi phí lập quy hoạch:	18
2. Tổng hợp kinh phí:	18
Phần 4: TỔ CHỨC THỰC HIỆN	19
I. Tiến độ lập, thẩm định, trình duyệt quy hoạch.....	19
II. Các cơ quan thực hiện	19
Phần 5: KẾT LUẬN	20
PHẦN 6: PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM.....	21

PHẦN 1: NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

I. LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, MỤC TIÊU VÀ CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH

1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch:

Khu kinh tế mở Chu Lai (KKTMM Chu Lai) được thành lập theo Quyết định số 108/2003/QĐ-TTg ngày 05/6/2003 của Thủ tướng Chính phủ; là khu kinh tế biển đa ngành, đa lĩnh vực, là khu phát triển đô thị, là trung tâm công nghiệp ô tô và công nghiệp phụ trợ ngành ô tô, trung tâm khí điện và sản phẩm hóa dầu, dệt may.... Đây là khu kinh tế ven biển đầu tiên của Việt Nam được áp dụng các cơ chế chính sách ưu đãi đặc biệt, có môi trường đầu tư thuận lợi, thông thoáng, bình đẳng, cho mọi loại hình kinh doanh của các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước, phù hợp với thông lệ quốc tế. KKTMM Chu Lai có vị trí chiến lược vô cùng quan trọng, là trung điểm giao thoa của hai miền Nam - Bắc với một bên là đường bờ biển dài và một bên là dải đất rộng, có điều kiện giao thông thuận lợi để kết nối các địa phương khác của Việt Nam và thế giới (đặc biệt là điểm đầu của một trong những tuyến đường xuyên Á nối với Lào, Campuchia và Thái Lan) thông qua đường Quốc lộ 1A, Quốc lộ 40B, đường ven biển Quốc gia 129, đường sắt Bắc Nam, đường biển qua hệ thống cảng Kỳ Hà, đường hàng không qua sân bay Chu Lai và đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi.

Khu kinh tế mở Chu Lai có diện tích tự nhiên khoảng 27.040ha, bao gồm thị trấn Núi Thành và các xã Tam Quang, Tam Hiệp, Tam Hòa, Tam Anh Nam, Tam Anh Bắc và một phần xã Tam Nghĩa (huyện Núi Thành); các xã Tam Thanh, Tam Phú, một phần xã Tam Thăng và phường An Phú (TP. Tam Kỳ); các xã Bình Hải, Bình Sa, một phần xã Bình Nam, Bình Trung, Bình Tú, Bình Triều, Bình Minh, Bình Đào (huyện Thăng Bình). Phía đông giáp Biển Đông, phía Tây giáp cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi, phía Nam giáp tỉnh Quảng Ngãi, phía Bắc giáp đường nối QL1 và đường ven biển 129.

Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018. Theo đó, tổng diện tích các khu phi thuế quan là 1.012ha, được bố trí 1 khu gắn với sân bay Chu Lai (225ha); 1 khu gắn với khu bến cảng Tam Hiệp (40ha); 1 khu gắn với khu bến cảng Tam Hòa (747 ha).

Việc triển khai cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai có vai trò quan trọng trong việc phát triển đột phá kinh tế địa phương, đặc biệt là Khu phi thuế quan. Làm tiền đề gắn kết phát triển sân bay Chu Lai và hệ thống Cảng Chu Lai, được định hướng phát triển thành Cảng loại I và được UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và Dự toán lập Quy hoạch phát triển hệ thống cảng biển Chu Lai tại Quyết định số 3120/QĐ-UBND ngày 18/10/2018, hồ sơ quy hoạch đang được Bộ Giao thông vận tải thẩm định.

Hiện nay, các nhà đầu tư đang quan tâm đến việc đầu tư nâng cấp sân bay Chu Lai, xây dựng hệ thống bến cảng và luồng mới vào cảng Tam Hiệp, Tam

Hòa (tàu 50 vạn tấn) nhằm phát triển đồng bộ hệ thống giao thông bao gồm hàng không, hàng hải, hệ thống bến cảng, Logistic...làm tiền đề thu hút phát triển.

Qua các phân tích nêu trên, việc lập quy hoạch phân khu xây dựng (TL 1/2.000) **Khu phi thuế quan gắn với sân bay Chu Lai** trong giai đoạn hiện nay là hết sức cần thiết và cấp bách.

2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018;

- Làm cơ sở quản lý hiện trạng: Đây là khu vực có vị trí quan trọng trong việc phát triển Khu kinh tế mở Chu Lai, gắn với sân bay Chu Lai và khu bến cảng Kỳ Hà;

- Làm cơ sở kêu gọi đầu tư, triển khai dự án.

3. Căn cứ lập quy hoạch:

a) Căn cứ pháp lý:

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13;

- Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu số 107/2016/QH13;

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

- 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;

- 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;

- 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;

- Quyết định số 184/2003/QĐ-TTg ngày 08/9/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam;

- Quyết định số 100/2009/QĐ-TTg ngày 08/9/2003 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành quy chế hoạt động của khu phi thuế quan trong khu kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu;

- Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 10/2019/QĐ-UBND ngày 25/6/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy của Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam;

- Công văn số 4982/UBND-KTN ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh về việc lập các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai;

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam có liên quan.

b) Căn cứ tài liệu, số liệu, bản đồ:

- Hồ sơ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

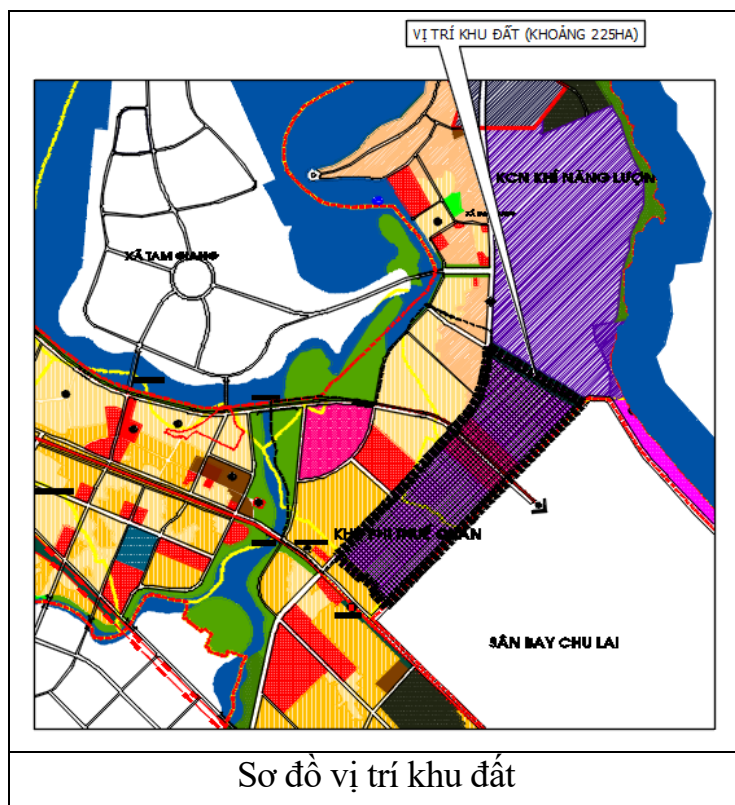
- Các bản đồ giải thửa xã Tam Quang, xã Tam Nghĩa.

II. PHẠM VI RANH GIỚI, DIỆN TÍCH, TÍNH CHẤT KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH:

1. Phạm vi ranh giới, diện tích:

a) Phạm vi ranh giới: Thuộc xã Tam Quang và xã Tam Nghĩa, huyện Núi Thành, có ranh giới giáp các phía như sau

- Phía Đông Bắc : Giáp đường giao thông hiện trạng;
- Phía Đông Nam : Giáp sân bay Chu Lai;
- Phía Tây Nam : Giáp đất quy hoạch đơn vị ở hiện hữu;
- Phía Tây Bắc : Giáp đường ĐT 608.



b) Diện tích: Khoảng 225ha;

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Sản xuất, gia công, lắp ráp, chế biến hàng hóa;

- Thương mại hàng hóa, thương mại dịch vụ và các hoạt động khác theo quy định pháp luật Việt Nam;
- Xuất khẩu, nhập khẩu, tạm nhập, tái xuất, quá cảnh hàng hóa quốc tế;
- Dịch vụ Logistic.

III. CÁC VẤN ĐỀ, NỘI DUNG CƠ BẢN CẦN GIẢI QUYẾT TRONG ĐỒ ÁN:

1. Một số nội dung chung:

- Xác lập mối quan hệ của Khu phi thuế quan đối với Khu kinh tế mở Chu Lai, khu vực vùng Đông tỉnh Quảng Nam và các khu vực lân cận;
- Xác định mối quan hệ với hệ thống sân bay khu vực lân cận;
- Xác định quy mô và phân khu từng khu chức năng, kiến trúc cảnh quan trong khu phi thuế quan;
- Xác định các giải pháp về hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường.

2. Nội dung cơ bản;

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; phân tích các quy định của quy hoạch chung xây dựng có liên quan đến khu vực quy hoạch; đánh giá các dự án, các quy hoạch đã và đang triển khai trong khu vực.

b) Xác định quy mô các chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo từng chức năng.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định các phân khu trong khu vực quy hoạch; xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng lô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

đ) Định hướng hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến giao thông công cộng; hào và tuynel kỹ thuật (nếu có);
- 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 cụ thể;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng (điện, khí đốt); vị trí, quy mô các trạm điện phân phối, trạm khí đốt; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và công trình hạ tầng viễn thông thụ động;

- Xác định tổng lượng nước thải và rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải và chất thải.

e) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá diễn biến môi trường trong quá trình lập và thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện; đề xuất các khu vực cách ly, bảo vệ môi trường cho các khu vực chức năng.

g) Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư, sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

IV. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN ÁP DỤNG:

1. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

Luận chứng các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật phù hợp với các quy định tại QCXD VN 01:2008/BXD, Thông tư số 01/2016/TT-BXD và các quy định về hạ tầng kỹ thuật được quy định theo đồ án điều chỉnh quy hoạch chung Khu kinh tế mở Chu Lai.

2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

Luận chứng, nghiên cứu cân đối các thành phần đất đai phù hợp với các quy định loại hình công nghiệp như sau:

Loại đất	Tỷ lệ (% diện tích toàn khu)
Nhà máy, kho tàng	55
Các khu kỹ thuật, khu hành chính, dịch vụ, giao thông, sân bãi	35
Cây xanh	10

V. CÁC YÊU CẦU CHÍNH CỦA ĐỒ ÁN:

1. Điều tra khảo sát hiện trạng, thu thập tài liệu, số liệu:

1.1. Điều kiện tự nhiên:

Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng tự nhiên và tiềm năng thiên nhiên của khu vực quy hoạch, bao gồm:

- Tài nguyên đất đai và tài nguyên thiên nhiên khác.

- Hiện trạng sử dụng đất đai và khai thác tài nguyên thiên nhiên.

- Khí hậu: đặc trưng khí hậu, nhiệt độ, chế độ mưa, nắng, gió, bão,...

- Thủy văn: Bao gồm toàn bộ thủy hệ trong khu vực.
- Địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn, địa chấn,...

1.2. Hiện trạng kinh tế - xã hội:

Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội của khu vực quy hoạch, bao gồm :

- Hiện trạng kinh tế: thu nhập bình quân đầu người, các hoạt động thương mại dịch vụ....
- Hiện trạng xã hội: Bao gồm dân số, lao động, giáo dục, y tế, văn hoá,...

1.3. Hiện trạng hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật:

Điều tra, khảo sát, thu thập số liệu và phân tích, đánh giá hiện trạng hạ tầng của khu vực quy hoạch, bao gồm :

- Hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng xã hội chủ yếu: Trụ sở cơ quan, công trình y tế, trường học, công trình thương mại dịch vụ,...
- Hiện trạng công trình hạ tầng kỹ thuật: Gồm các công trình giao thông, thông tin - liên lạc, cấp điện, cấp thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác,...

2. Tổ chức không gian, phân khu chức năng, kiến trúc cảnh quan:

2.1. Định hướng tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, các trục đường chính (trục đường 129, ĐT618, ĐT620...), không gian mở, khu trung tâm;
- Xác định không gian các khu chức năng liên kết với cảnh quan sân bay Chu Lai và các khu vực xung quanh;
- Phù hợp với tính không sân bay Chu Lai.

2.2. Định hướng phân khu chức năng:

Dựa trên các điều kiện tự nhiên, hiện trạng và các dự báo, định hướng phát triển theo quy hoạch chung và khu phi thuế quan, dự kiến phân khu chức năng như sau:

- Khu chế xuất;
- Doanh nghiệp chế xuất;
- Kho bảo thuế;
- Khu bảo thuế;
- Kho ngoại quan;
- Khu kinh tế thương mại đặc biệt, khu thương mại – công nghiệp và các khu vực kinh tế khác được thành lập và được hưởng các ưu đãi về thuế như khu phi thuế quan theo Quyết định của Thủ tướng Chính phủ. Quan hệ mua bán trao đổi hàng hóa giữa các khu này với bên ngoài là quan hệ xuất khẩu, nhập khẩu.

2.3. Định hướng quy hoạch sử dụng đất:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:
 - + Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;
 - + Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).
- Nghiên cứu cập nhật, khớp nối và đề xuất hướng điều chỉnh đối với các quy hoạch chi tiết, dự án trong khu vực lập quy hoạch (nếu có).

3. Kết nối hạ tầng kỹ thuật và đánh giá môi trường chiến lược:

3.1. Định hướng phát triển các công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm công trình giao thông, thông tin - liên lạc, cấp điện, chiếu sáng công cộng, san nền, cấp thoát nước, xử lý các chất thải và các công trình khác) được xác định theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam và theo Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật được xác định phù hợp với quy hoạch chung đã được phê duyệt, trong đó:

a) Hệ thống giao thông:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông vận tải;
- Dự báo nhu cầu giao thông vận tải hành khách, hàng hoá;
- Dự báo lưu lượng phương tiện trên các tuyến;
- Xác lập mạng lưới giao thông đối ngoại, giao thông đối nội, giao thông tỉnh;
- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và cốt không chế xây dựng cho các trục giao thông chính.

b) Hệ thống cấp điện:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp điện;
- Dự báo nhu cầu điện năng cho toàn khu theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định nguồn điện và quy mô, vị trí, công suất các nguồn cấp điện;
- Xác định mạng lưới truyền tải điện.

c) Định hướng quy hoạch san nền - thoát nước:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực;
- Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, đồng thời, xác định cốt xây dựng không chế của từng khu vực và toàn khu;

- San nền để tạo mặt bằng xây dựng cần tôn trọng địa hình tự nhiên và được thực hiện cho từng cụm độc lập. Hướng thoát nước tùy theo địa hình cụ thể để có giải pháp phù hợp với từng khu vực.

d) Định hướng quy hoạch cấp nước:

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp nước;
- Dự báo nhu cầu tiêu thụ nước cho sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định nguồn nước đạt tiêu chuẩn, giải pháp, quy mô, vị trí, công suất các công trình đầu mối;
- Xác định mạng lưới cấp nước;
- Xác định các biện pháp bảo vệ nguồn nước và sử dụng tài nguyên nước hợp lý, hiệu quả.

e) Định hướng quy hoạch thoát nước bản và vệ sinh môi trường :

- Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng thoát nước bản và vệ sinh môi trường;
- Dự báo lượng nước thải, chất thải rắn sinh hoạt theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng;
- Xác định biện pháp thu gom và xử lý nước thải, chất thải rắn;
- Xác định các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

3.2. Đánh giá môi trường chiến lược:

Đánh giá môi trường chiến lược gồm những nội dung chính như sau:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng – diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch: Điều kiện khí hậu – thủy văn; địa hình, địa chất (trượt, sạt lở, xói mòn đất); chất lượng tài nguyên nước, đất, không khí, tiếng ồn; quản lý chất thải; vấn đề văn hóa - xã hội... Làm cơ sở để so sánh với các biến đổi môi trường khi quy hoạch xây dựng được thực hiện.

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch: Đánh giá môi trường chiến lược khi thực hiện dự án quy hoạch nhằm ước tính những tác động tích cực – tiêu cực đến môi trường của khu vực quy hoạch; do đó khẳng định được mức độ của tác động môi trường đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, chất lượng môi trường sống, môi trường xã hội, sức khỏe cộng đồng tại khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Từ đó, đề xuất và kiến nghị các biện pháp phòng ngừa, làm giảm nhẹ những tác động xấu, tăng hiệu quả tác động tốt.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động đến môi trường: Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường có thể xảy ra trong thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược của khu quy hoạch cùng với các báo cáo quy hoạch xây dựng để định hướng phát triển lâu dài và bền vững toàn bộ môi trường đất, nước, không khí, cuộc sống con người và phát triển hài hoà của hệ sinh thái khu vực quy hoạch và vùng lân cận, phục vụ cho việc phát triển bền vững.

Phần 2: NHIỆM VỤ KHẢO SÁT VÀ CẨM MỐC

I. GIỚI THIỆU:

1. Căn cứ pháp lý:

- Luật xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định 46/2015/NĐ-CP ngày 12/05/2015 về quản lý chất lượng và bảo trì công trình xây dựng;
- Nghị định 59/2015/NĐ-CP ngày 18/6/2015 về quản lý dự án đầu tư xây dựng;
- Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;
- Căn cứ Định mức chi phí Quản lý dự án và Tư vấn đầu tư xây dựng công trình được công bố tại Quyết định số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Định mức dự toán xây dựng công trình, phần khảo sát xây dựng được công bố tại Quyết định số 1354/QĐ-BXD ngày 28/12/2016 của Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam ban hành theo Quyết định số 683/BXD-CSXD ngày 14/12/1996 của Bộ trưởng bộ xây dựng.
- Giá vật liệu khảo sát tại thời điểm tháng 9 năm 2015;
- Giá ca máy khảo sát áp dụng Quyết định số 2236/QĐ-UBND ngày 01/08/2006 và quyết định số 3075/QĐ-UBND ngày 30/10/2006 đã điều chỉnh theo công văn số 1526/UBND-KTN ngày 08/05/2008 về việc điều chỉnh giá ca máy và thiết bị thi công trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

2. Thông tin về công trình:

- Tên công trình: Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu phi thuế quan gắn với sân bay Chu Lai;
- Địa điểm: Xã Tam Quang, xã Tam Nghĩa huyện Núi Thành, tỉnh Quảng Nam;

II. NHIỆM VỤ KHẢO SÁT:

1. Mục đích công tác khảo sát:

1.1. Mục đích khảo sát:

Khảo sát địa hình phục vụ cho công tác lập Quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2.000 Khu phi thuế quan gắn với sân bay Chu Lai.

Công tác điều tra khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn nhằm phục vụ cho công tác lập Báo cáo kinh tế kỹ thuật công trình được chính xác, phù hợp với điều kiện thực tế của địa hình tự nhiên, tránh lãng phí trong đầu tư xây dựng công trình, đồng thời làm giảm giá thành xây dựng cho công trình.

1.2. Yêu cầu trong công tác khảo sát:

- Quá trình khảo sát phải nghiên cứu kỹ các điều kiện tự nhiên của vùng khảo sát về địa hình, địa mạo, địa chất, thủy văn, điều kiện cung cấp vật liệu .v.v. và các số liệu cần thiết để thiết kế bản vẽ thi công và lập dự toán công trình.

- Kết quả khảo sát đưa ra các giải pháp thiết kế hợp lý và đề xuất giải pháp thi công, phải thoả thuận được với địa phương và các cơ quan liên quan về các vấn đề liên quan như di dời các công trình kiến trúc vĩnh cửu, vị trí cống thoát nước, cống tưới tiêu .v.v.

- Số liệu khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn theo đúng quy trình khảo sát hiện hành, kiểm tra, kiểm định.

- Tiêu chuẩn: Thực hiện theo các tiêu chuẩn sau

[1] : “Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ từ 1: 500 đến 1: 25000 (Phần trong nhà và ngoài trời)” của Cục đo đạc và bản đồ nhà nước xuất bản năm 1990.

[2] : Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam 309:2004 “Công tác trắc địa trong xây dựng công trình – Yêu cầu chung” của Bộ xây dựng ban hành năm 2005.

2. Phạm vi khảo sát:

Phạm vi khảo sát: Diện tích khảo sát khoảng 225ha (phạm vi ranh giới theo Văn bản số 4982/UBND-KTN ngày 23/8/2019 của UBND tỉnh về việc lập các đồ án quy hoạch phân khu trên địa bàn Khu kinh tế mở Chu Lai.

3. Phương pháp và phương án kỹ thuật khảo sát:

3.1. Phương pháp khảo sát:

Sử dụng thiết bị chuyên dùng và đội ngũ cán bộ nhân viên có trình độ, có bằng cấp chuyên môn và đủ điều kiện năng lực để thực hiện công tác khảo sát, đảm bảo các yêu cầu kỹ thuật theo quy trình, quy phạm hiện hành của Nhà nước.

Công tác điều tra cơ bản, thu thập các số liệu phục vụ công tác lập dự toán công trình:

- Điều tra nguồn vật liệu, vật tư, năng lực phục vụ xây dựng (có văn bản thoả thuận của các chủ sở hữu các nguồn vật tư, vật liệu)

- Điều tra thu thập các số liệu về tự nhiên và môi trường.

- Văn bản làm việc với các ngành và địa phương liên quan đến dự án.

- Thu thập các tài liệu cần thiết khác (nếu có):

+ Các đường điện lực, đường thông tin liên lạc, nguồn nước: Cơ quan quản lý và khả năng cung cấp cho công trình.

+ Hiện trạng về các công trình ngầm: ống nước sinh hoạt, ống xăng dầu ...

3.2. Phương án kỹ thuật khảo sát:

3.2.1. Thành phần, khối lượng công tác khảo sát xây dựng:

a) Không chế mặt bằng: (Địa hình cấp III)

- **Đường chuyên hạng IV:** Xây dựng các mốc đường chuyên hạng IV để làm cơ sở phát triển các lưới không chế mặt bằng đo vẽ trong khu vực xây dựng công trình.

Dự kiến khối lượng mốc đường chuyên hạng IV : 04 điểm

- **Đường chuyên cấp 1:** Xây dựng các mốc đường chuyên cấp 1 để làm cơ sở phát triển các lưới không chế mặt bằng đo vẽ trong khu vực xây dựng công trình.

Dự kiến khối lượng mốc đường chuyên cấp 1 : 08 điểm

- **Đường chuyên cấp 2:** Xây dựng các mốc đường chuyên cấp 2 phục vụ đo vẽ trong khu vực xây dựng công trình.

Dự kiến khối lượng mốc đường chuyên cấp 2 : 26 điểm

b) Thủy chuẩn hạng kỹ thuật: Xây dựng lưới thủy chuẩn kỹ thuật cho các mốc không chế đường chuyên cấp 2 và các điểm máy đo vẽ bình đồ khu vực công trình.

Dự kiến khối lượng lưới đo thủy chuẩn kỹ thuật : 19,5km

c) Đo vẽ bình đồ:

Đo vẽ bình đồ tỉ lệ 1/2000, h=1m nhằm phục vụ cho công tác tính toán khối lượng san lấp mặt bằng và quy hoạch chi tiết các hạng mục của công trình.

Dự kiến khối lượng đo vẽ bình đồ tỷ lệ 1/2000, h=1m : 225 ha

d) Các công tác khác:

- Công tác chuyên quân và thiết bị: Chuyển quân đi và về bằng đường bộ: 2 chuyến.

- Công tác lập hồ sơ báo cáo khảo sát địa hình:

+ Tính toán tổng hợp số liệu, viết báo cáo kết quả khảo sát;

+ Lập hồ sơ tài liệu khảo sát và các bản vẽ liên quan.

BẢNG TỔNG HỢP KHỐI LƯỢNG DỰ KIẾN

TT	Mục công việc	Đơn	Khối	Ghi chú
1	Xây dựng lưới đường chuyên hạng IV	Điểm	04	Địa hình cấp III
2	Xây dựng lưới đường chuyên cấp 1	Điểm	8	Địa hình cấp III
3	Xây dựng lưới đường chuyên cấp 2	Điểm	26	Địa hình cấp III
4	Thủy chuẩn kỹ thuật	Km	19,5	Địa hình cấp III
5	Cắm mốc quy hoạch	Mốc	25	Địa hình cấp III
6	Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1.0m	ha	225	Địa hình cấp III

3.2.2. Phương pháp, thiết bị khảo sát xây dựng:

a) Không chế mặt bằng:

Sử dụng hệ tọa độ VN2000 để phục vụ đo vẽ công trình:

- Đường chuyên hạng IV:

Sử dụng các mốc khống chế mặt bằng cơ sở GPS hạng III của Quốc gia gần khu vực công trình để xây dựng các mốc khống chế mặt bằng đường chuyên hạng IV.

- Đường chuyên cấp 1:

Trên cơ sở các mốc đường chuyên hạng IV xây dựng lưới đường chuyên cấp 1

- Đường chuyên cấp 2:

Từ các mốc đường chuyên hạng IV và đường chuyên cấp 1 xây dựng lưới đường chuyên cấp 2;

Xây dựng lưới đường chuyên toàn đạc phục vụ đo vẽ công trình.

* Thiết bị đo đạc:

Sử dụng máy kinh vĩ quang học THEO 010, TOPCON TL20G (trắc vi đọc đến 1/10"), máy toàn đạc điện tử TS06 để đo góc và đo cạnh trong các lưới đường chuyên khống chế mặt bằng đường chuyên hạng IV, cấp 1 và cấp 2 theo đúng quy phạm cho phép.

* Phương pháp đo đạc:

- Đo góc trong lưới đường chuyên khống chế mặt bằng:

Đo góc trên các điểm đường chuyên được tiến hành theo phương pháp đo toàn vòng với số vòng đo như sau :

+ Đo 6 vòng đo đối với đường chuyên hạng IV. Sai số khép phải đạt:

$$f\beta_{\text{ao}} < [f\beta] = 5''\sqrt{n} \quad (n \text{ là số đỉnh của đường chuyên})$$

+ Đo 3 vòng đo đối với đường chuyên cấp 1. Sai số khép phải đạt:

$$f\beta_{\text{ao}} < [f\beta] = 10''\sqrt{n} \quad (n \text{ là số đỉnh của đường chuyên})$$

+ Đo 2 vòng đo đối với đường chuyên cấp 2. Sai số khép phải đạt:

$$f\beta_{\text{ao}} < [f\beta] = 20''\sqrt{n} \quad (n \text{ là số đỉnh của đường chuyên})$$

- Đo cạnh trong lưới đường chuyên khống chế mặt bằng:

+ Đối với đường chuyên hạng IV, cạnh trong lưới đo phải đạt được sai số cho phép:

$$\frac{ms}{[S]} < \frac{1}{25.000}$$

+ Đối với đường chuyên cấp 1, cạnh trong lưới đo phải đạt được sai số cho phép:

$$\frac{ms}{[S]} < \frac{1}{25.000}$$

$$[S] \quad 10.000$$

+ Đối với đường chuyền cấp 2, cạnh trong lưới đo phải đạt được sai số cho phép:

$$\frac{ms}{[S]} < \frac{1}{5.000}$$

*** Bình sai lưới không chế mặt bằng:**

Kết quả các lưới không chế mặt bằng đường chuyền hạng IV, đường chuyền cấp 1 và đường chuyền cấp 2 đều được bình sai theo phần mềm chuyên dụng được thực hiện trên máy vi tính;

Các chỉ tiêu kỹ thuật trong quy trình quy phạm về việc bình sai lưới không chế mặt bằng đường chuyền hạng IV, đường chuyền cấp 1 và đường chuyền cấp 2 đều được tuân thủ đầy đủ trong quá trình tính toán bình sai.

b) Không chế độ cao:

Sử dụng hệ cao độ quốc gia để phục vụ đo vẽ công trình. Không chế cao độ thủy chuẩn hạng IV và thủy chuẩn kỹ thuật là phương pháp thủy chuẩn hình học theo đồ hình khép kín và phù hợp.

- Thủy chuẩn kỹ thuật:

Từ mốc thủy chuẩn hạng IV của công trình, xây dựng các lưới thủy chuẩn kỹ thuật đến các mốc đường chuyền cấp 1 và cấp 2, các điểm đường chuyền toàn đạc, các trạm máy đo vẽ và khép về mốc thủy chuẩn hạng IV.

*** Thiết bị đo:**

Máy đo: máy thủy chuẩn AS - 2C có độ tin cậy 2mm/ 1km, độ phóng đại $V = 30x$, đảm bảo đúng quy phạm quy định.

*** Quy trình đo:**

Đường đo thủy chuẩn kỹ thuật được đo từ mốc thủy chuẩn hạng IV và khép về mốc thủy chuẩn hạng IV.

Các qui định về đo độ cao được tuân thủ một cách đầy đủ, và sai số khép của từng đường chuyền đều nhỏ hơn qui định cho phép.

Mọi quy định tuân theo “Quy phạm xây dựng lưới cao độ nhà nước hạng 1,2,3,4” năm 1988 của Tổng cục địa chính.

*** Kết quả đo, đạt được như sau:**

- + Tầm ngắm giữa mia và máy trung bình khoảng 120 mét cho phép;
- + Chênh lệch khoảng cách từ máy đến mia sau và mia trước trong cùng một trạm máy nhỏ hơn 5 mét theo qui định;
- + Chênh lệch khoảng cách cộng dồn toàn tuyến từ máy đến mia sau và mia trước nhỏ hơn 50 mét cho phép;
- + Sai số khép tuyến đạt:

$fh_{đo} < [fh] = 50''\sqrt{L}$ (L là độ dài tuyến đo tính bằng Km)

*** Bình sai lưới không chế thủy chuẩn kỹ thuật:**

Bình sai tuyến thủy chuẩn kỹ thuật được thực hiện qua phần mềm bình sai theo phương pháp gián tiếp có điều kiện được thực hiện trên máy vi tính;

Các chỉ tiêu kỹ thuật trong quy trình quy phạm về việc bình sai thủy chuẩn kỹ thuật đều được tuân thủ đầy đủ trong quá trình tính toán bình sai.

c) Đo vẽ bình đồ:

Do chi tiết bình đồ bằng máy toàn đạc điện tử TS02 và TS06 được truyền thẳng vào máy vi tính theo chương trình ứng dụng. Tất cả các số liệu đo sau khi chuyển vào máy vi tính được vẽ trên phần mềm, sau đó được chỉnh lý trên phần mềm AutoCad. Tất cả các ghi chú trên bản đồ đều theo đúng tiêu chuẩn, qui định của Tổng cục Địa chính và Cục Đo đạc và Bản đồ Nhà nước ban hành.

d) Máy móc, thiết bị đo đạc:

Để thực hiện công tác khảo sát địa hình, công trình Khu phi thuế quan gắn với sân bay Chu Lai, dự kiến sử dụng các máy móc thiết bị đo đạc như sau:

TT	Thiết bị khảo sát địa hình
1	Máy thủy bình (AS-2C)
2	Máy kinh vĩ (THEO 010)
3	Máy toàn đạc điện tử (TS02, TS06)

3.2.3. Tổ chức thực hiện và biện pháp kiểm soát chất lượng:

a) Tổ chức thực hiện:

- Công tác điều tra, thu thập tài liệu:
 - + Nghiên cứu các tài liệu liên quan đến công trình;
 - + Nghiên cứu về tình hình dân sinh kinh tế xã hội trong vùng;
 - + Nghiên cứu các tác động có ảnh hưởng đến môi trường sinh thái trong khu vực;
 - + Nghiên cứu các tài liệu công trình công cộng có liên quan đến khu vực có công trình như: Giao thông, năng lượng, thông tin liên lạc;
- Công tác khảo sát thực địa:
 - + Đi thực địa, khảo sát thực địa.
 - + Chuẩn bị máy đo, vẽ, thiết bị vật tư, kiểm nghiệm, hiệu chỉnh máy, dụng cụ.
 - + Chuẩn bị nhân lực, thiết kế lưới không chế mặt bằng, xây dựng phương án.
 - + Đo xác định độ cao, tọa độ địa hình, địa vật;
 - + Kiểm tra, tài liệu tính toán, bản vẽ.

b) Biện pháp kiểm soát chất lượng:

- Trước khi tiến hành đo đạc: Kiểm định các máy đo đạc, kiểm tra và hiệu chỉnh máy móc thiết bị nằm trong giới hạn sai số cho phép.

- Xử lý số liệu sau khi đo đạc ngoài hiện trường từ máy đo đạc vào máy vi tính bằng phần mềm Tctool và được vẽ trên máy tính với phần mềm SDR.5.5 của NewZeeland, sau đó được chỉnh lý trên phần mềm AutoCad.

- Các bản vẽ sau khi vẽ được in và đem đối chiếu với thực địa để kiểm tra chỉnh lý các điểm sai sót. Các số liệu chỉnh lý tại thực địa đều được đưa vào sửa chữa trên máy vi tính trước khi xuất bản vẽ chính thức.

3.2.4. Các biện pháp bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình xây dựng có liên quan trong khu vực khảo sát:

Trong quá trình khảo sát địa hình, biện pháp đề ra để bảo vệ tốt không làm ảnh hưởng đến cây cối, hoa màu của người dân:

+ Không chặt phá cây cối, hoa màu;

+ Cắm gương đo tại biên các công trình như nhà cửa, kè và công trình khác.

3.2.5. Các biện pháp bảo vệ môi trường trong quá trình khảo sát:

Thời gian khảo sát địa hình tại công trình là không nhiều, các thiết bị chuyên dụng phục vụ cho công tác khảo sát địa hình như máy đo, gương, sào gương, chân máy, mia, máy vi tính, máy in bản vẽ không gây ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

3.2.6. Tiến độ thực hiện:

Thời gian thực hiện 35 ngày (kể từ ngày có Quyết định phê duyệt Phương án kỹ thuật khảo sát địa hình).

3.2.7. Dự toán chi phí khảo sát địa hình:

a) Căn cứ lập dự toán:

- Căn cứ Định mức dự toán xây dựng công trình, phần khảo sát xây dựng được công bố tại Quyết định số 1354/QĐ-BXD ngày 28/12/2016 của Bộ Xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của bộ xây dựng hướng dẫn việc xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;

- Căn cứ Thông tư số 05/2016/TT-BXD ngày 10/3/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định đơn giá nhân công trong quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Căn cứ các quy định hiện hành của nhà nước.

b) Dự toán kinh phí: 461.994.000 đồng (Có dự toán chi tiết kèm theo)

(Bằng chữ : Bốn trăm sáu mươi một triệu, chín trăm chín mươi bốn nghìn đồng chẵn)

3.2.8. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách nhà nước.

Phần 3: HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ

I. HỒ SƠ SẢN PHẨM:

1. Danh mục hồ sơ quy hoạch:

1.1. Danh mục bản vẽ:

Theo quy định tại Điều 16, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, nội dung bản vẽ bao gồm:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 hoặc 1/10.000;

b) Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

đ) Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

e) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có). Tỷ lệ thích hợp;

g) Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

h) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

i) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

k) Các bản vẽ định hướng, quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu xây dựng: Xác định chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp;

l) Các bản vẽ về đánh giá môi trường chiến lược: Hiện trạng và đánh giá môi trường chiến lược. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.

1.2. Thuyết minh quy hoạch:

Theo quy định tại Điều 16, Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, nội dung thuyết minh bao gồm:

a) Xác định mục tiêu, phạm vi, ranh giới và căn cứ lập quy hoạch;

b) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng; xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch phân khu;

c) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất theo mục đích sử dụng, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

d) Xác định yêu cầu, nguyên tắc và đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan (đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn), hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;

đ) Quy định việc kiểm soát về kiến trúc, cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch phân khu: Các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, kiến trúc cảnh quan dọc các trục đường chính, khu trung tâm; các khu vực không gian mở, các công trình điểm nhấn và từng ô phố cho khu vực thiết kế;

e) Xác định chương trình, dự án, hạng mục hạ tầng kỹ thuật ưu tiên đầu tư và nguồn lực thực hiện;

g) Đánh giá môi trường chiến lược: Nội dung theo quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều 13 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

h) Luận cứ xác định danh mục các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện;

Thuyết minh đồ án quy hoạch phân khu xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

*** Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch phân khu chức năng:** Nội dung theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Nghị định 44/2015/NĐ-CP của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng và phải có các sơ đồ kèm theo.

*** Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.**

*** Phụ lục kèm theo thuyết minh** (các giải trình, phụ lục đính kèm, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

2. Sản phẩm bàn giao:

- Báo cáo kỹ thuật cấm mốc quy hoạch : 9 bộ;
- Hồ sơ cấm mốc : 9 bộ;
- Hồ sơ khảo sát lưu trên đĩa CD : 1 đĩa.

II. DỰ TOÁN KINH PHÍ:

1. Chi phí lập quy hoạch:

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế : **107.237.000đ;**
- Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế : **1.480.669.000đ;**
- Chi khảo sát, cấm mốc : **461.994.000đ.**

2. Tổng hợp kinh phí:

Tổng chi phí thực hiện: **2.348.088.000đ** (Hai tỷ, ba trăm bốn mươi tám triệu, không trăm tám mươi tám ngàn đồng)

Phần 4: TỔ CHỨC THỰC HIỆN

I. Tiến độ lập, thẩm định, trình duyệt quy hoạch

- Phê duyệt Nhiệm vụ: Quý III năm 2019;
- Hoàn chỉnh hồ sơ, trình thẩm định, phê duyệt đồ án quy hoạch: 09 tháng kể từ ngày kí hợp đồng tư vấn lập quy hoạch.

II. Các cơ quan thực hiện

- Cơ quan chủ đầu tư : Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai;
- Cơ quan thẩm định : Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam;
- Cơ quan phê duyệt : UBND tỉnh Quảng Nam.

Phần 5: KẾT LUẬN

Việc tiến hành lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu phi thuế quan gắn với sân bay Chu Lai nhằm cụ thể hoá điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, phù hợp với tình hình thực tiễn tại khu vực, đảm bảo sự phát triển lâu dài, bền vững và tận dụng tối đa lợi thế, cơ hội trong tình hình quan hệ kinh tế vùng và làm động lực phát triển kinh tế nội vùng trong giai đoạn hiện nay.

Bên cạnh đó, việc thiết lập bản đồ quy hoạch phân khu cũng nhằm mục đích tạo cơ sở pháp lý cho việc chuẩn bị đầu tư, xúc tiến đầu tư và quản lý xây dựng, đáp ứng nhu cầu theo kế hoạch sử dụng đất đai ngắn hạn và dài hạn;

Kính đề nghị UBND tỉnh Quảng Nam xem xét, phê duyệt Nhiệm vụ và Dự toán tạo cơ sở cho việc tiến hành triển khai các bước tiếp theo.

PHẦN 6: PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM

- I. Phụ lục 1** : Các văn bản pháp lý có liên quan;
- II. Phụ lục 2** : Bản vẽ sơ đồ vị trí khu vực lập quy hoạch;
- III. Phụ lục 3** : Dự toán lập quy hoạch, khảo sát và cắm mốc quy hoạch;
- IV. Phụ lục 4** : Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ.