

Số: 977/ĐĐ-BQL

Bình Định, ngày 28 tháng 6 năm 2011

## KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

### Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu du lịch [REDACTED]

Căn cứ Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ, về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 07/2008/TT-BXD ngày 07/4/2008 của Bộ xây dựng, về hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 2565/QĐ-CTUBND ngày 6/10/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc ủy quyền và phân công nhiệm vụ cho Ban Quản lý Khu kinh tế;

Căn cứ Quyết định số 1033/QĐ-CTUBND ngày 13/5/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu du lịch [REDACTED];

Sau khi xem xét hồ sơ trình thẩm định, Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định thông báo kết quả thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 dự án nêu trên với một số nội dung chủ yếu sau:

#### 1. Tên công trình: Khu du lịch [REDACTED]

#### 2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

2.1. Phạm vi ranh giới: Khu vực nghiên cứu quy hoạch là khu chức năng trong KKT Nhơn Hội, đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000, có ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp khu Phi thuế quan thuộc Khu kinh tế Nhơn Hội.
- Phía Nam giáp biển Đông.
- Phía Đông giáp núi Chóp Vung, núi San Hô và Mũi Yến thuộc dãy núi Phương Mai.
- Phía Tây giáp núi Phương Mai.

2.2. Diện tích: Tổng diện tích của dự án là 656,25 ha, trong đó:

- Phần diện tích quy hoạch khai thác xây dựng dưới cao độ +60m bên trong ranh giới dự án: 350,96 ha.

+ Diện tích đất là : 259,52ha.

+ Diện tích mặt nước: 87,66ha.

+ Diện tích bãi biển : 3,78ha

- Phần diện tích cải tạo bảo vệ cảnh quan cây xanh tự nhiên và trồng rừng cảnh từ cao độ +60m trở lên đến đường phân thủy đỉnh núi: 305,29ha.

#### 3. Mục tiêu:

- Góp phần đẩy nhanh tiến độ thực hiện hóa quy hoạch chung của Khu kinh tế Nhơn Hội và quy hoạch ngành du lịch tỉnh Bình Định.

30/07/2014

Ảng

<b>TRUNG TÂM HỘI NGHỊ</b>								
	LS	Nhà hàng chính, khách sạn	1,31	30-40	3-5	2,00	26.182	
	CH.1	Trung tâm hội nghị, Khách sạn 1	0,49	30-40	3-5	2,00	9.792	
	CH.2	Trung tâm hội nghị, Khách sạn 2	0,68	30-40	3-5	2,00	13.616	
	MR	Nhà hàng trên núi	0,21	30-40	1-2	0,80	1.704	
	NC	Trung tâm giải trí về đêm	0,46	30-40	3-5	2,00	9.222	
<b>2</b>	<b>RS</b>	<b>KHU RESORT NGHĨ ĐƯỜNG</b>	<b>3,27</b>			<b>0,40</b>	<b>13.099</b>	<b>0,50</b>
	MB	Bungalow trên sườn núi	1,03	15-20	1-2	0,40	4.111	
	BU.1	Khu Bungalow 1	1,13	15-20	1-2	0,40	4.534	
	BU.2	Khu Bungalow 2	1,11	15-20	1-2	0,40	4.454	
<b>3</b>	<b>G</b>	<b>KHU QUẢNG TRƯỜNG, CÂY XANH TẬP TRUNG, DỊCH VỤ</b>	<b>32,73</b>				<b>2.306</b>	<b>4,99</b>
	G.8	Quảng trường chính	1,48	5,0	1	0,05	739	
	G.9	Công viên văn hóa trung tâm	3,13	5,0	1	0,05	1.567	
	G.10	Cây xanh tập trung 1	16,65					
	G.11	Cây xanh tập trung 2	11,46					
<b>4</b>	<b>TS</b>	<b>KHU ĐẦU MỐI KỸ THUẬT, DỊCH VỤ</b>	<b>0,74</b>	<b>30</b>	<b>1</b>	<b>0,30</b>	<b>2.221</b>	<b>0,11</b>
	TS.5	Khu vực kỹ thuật 1	0,25	30	1	0,30	750	
	TS.6	Khu vực kỹ thuật 2 và trạm xe điện	0,11	30	1	0,30	340	
	TS.7	Khu vực kỹ thuật 3	0,26	30	1	0,30	783	
	TS.8	Khu vực kỹ thuật 4	0,07	30	1	0,30	214	
	TS.9	Khu vực kỹ thuật 5	0,01	30	1	0,30	34	
	TS.10	Khu vực kỹ thuật 6	0,03	30	1	0,30	101	
<b>B</b>		<b>KHU NAM YÊN NGỰA</b>						
<b>5</b>		<b>TRUNG TÂM CÔNG CỘNG, THƯƠNG MẠI, DỊCH VỤ</b>	<b>7,63</b>	<b>30-40</b>	<b>2-3</b>		<b>63.697</b>	<b>1,16</b>
	ADMIN	Lối vào chính và khu dịch vụ	0,86	30-40	2-3	1,20	10.318	
	CH	Nhà cứu hộ	0,20	30-40	2-3	1,20	2.370	
	RE	Nhà hàng ven hồ	1,14	30-40	1-2	0,80	9.145	
	CE	Phòng trưng bày nghệ thuật Chăm	0,40	30-40	1	0,40	1.606	
	EH	Nhà nghỉ sinh thái	0,88	30-40	1-2	0,80	7.041	
	MS	Cửa hàng lưu niệm và dịch vụ bến Du thuyền	2,13	30-40	1-2	0,80	17.016	
	SR	Nhà hàng Biển	2,03	30-40	1-2	0,80	16.202	
<b>6</b>	<b>GC</b>	<b>SÂN TẬP GOLF VÀ BIỆT THỰ</b>	<b>29,77</b>				<b>32.260</b>	<b>4,54</b>
	GC.1	Sân tập Golf	6,00					
	GC.2	Câu lạc bộ Golf	1,03	30-40	1-2	0,80	8.233	
	GC.3	TDĐT và cây xanh	16,74					
	GV.1	Khu Bungalow	1,30	15-20	1-2	0,40	5.189	
	GV.2	Khu biệt thự	4,71	15-20	1-2	0,40	18.838	
<b>7</b>	<b>LV</b>	<b>KHU BIỆT THỰ VEN HỒ</b>	<b>15,01</b>	<b>15-20</b>	<b>1-2</b>	<b>0,40</b>	<b>60.054</b>	<b>2,29</b>

30/07/2014 09

2	Khách sạn	Hotel	Phòng	1.437	2.874
	- Khách sạn nghỉ dưỡng 5 sao	Hotel resort and Spa 5 stars		1.218	2.436
	- Khách sạn nghỉ dưỡng & Spa	Hotel resort & Spa Senses and Tradition		219	438
	<b>Tổng cộng</b>			<b>2.250</b>	<b>5.147</b>

## 5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

### 5.1 San nền:

- Quy hoạch san nền tuân theo nguyên tắc tôn trọng địa hình tự nhiên, nhằm tổ chức các không gian chức năng có kiến trúc đa dạng, phù hợp với địa hình, chỉ san gạt cục bộ khu vực xây dựng các hạng mục công trình và đường giao thông. Khối lượng đào đắp chủ yếu tại khu vực hồ cảnh quan (được cải tạo từ các hồ hiện trạng) và các công trình trên sườn núi.

- Cao độ thiết kế san nền trung bình +3,5m.

### 5.2 Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường bộ: Tuyến đường dẫn vào [redacted] nối vào đường liên xã Nhon Hội và Nhon Hải được xác định là trục giao thông đối ngoại chính của toàn khu.

+ Đường thủy: Xây dựng bến du thuyền chính ở phía cực Nam của dự án thuộc Mũi Yến để đón các loại tàu thuyền du lịch tiếp cận dự án. Quy mô cấp bến 05 cano.

+ Đường hàng không: dùng sân bay trực thăng nhỏ cho khu Resort cao cấp, quy mô đỗ được 02 trực thăng.

- Giao thông nội bộ: Tổ chức tuyến giao thông chính chạy dọc theo sườn núi phía Tây nhằm để phù hợp với địa hình của dự án.

Trong khu du lịch, mạng lưới đường giao thông được thiết kế với các loại mặt cắt ngang như sau: Lộ giới 9,0m (1m - 7m - 1m); lộ giới 10,0m (2m - 6m - 2m), lộ giới 7,50m (1m - 5,5m - 1m); lộ giới 8,5m (1m - 5,5m - 2m); lộ giới 7,50m (1m - 5,5m - 1m). Tổng chiều dài của hệ thống đường giao thông nội bộ là 14,93km.

- Kết cấu đường: bê tông nhựa thảm hạt thô.

- Vĩa hè lát đá hoặc gạch Block.

### 5.3 Cấp điện:

- Nguồn điện: lấy từ lưới điện áp 22kv chạy dọc theo đường đi Nhon Hội - Nhon Hải cấp vào thôn Hải Giang.

- Các trạm biến áp sử dụng kiểu trạm xây, thiết kế các trạm độc lập cho từng khu vực riêng biệt. Các máy biến áp có công suất từ (320~2500)kVA 15-22kV/0.4kV, 4W, 3P, 50Hz, loại biến áp dầu, lắp đặt ngoài trời.

- Lưới điện hạ thế 0,4KV sử dụng cáp Cu/XLPE/PVC, được bố trí đi ngầm đến các tủ phân phối chính.

30/07/2014

- Chiếu sáng bằng hệ thống đèn cao áp Natri (high pressure sodium).

#### 5.4 Cấp nước:

- Nguồn nước: Trong giai đoạn đầu sử dụng nguồn nước ngầm khai thác từ các giếng khoan tại chỗ, về lâu dài sẽ sử dụng nguồn nước của dự án cấp nước cho KKT Nhơn Hội.

- Hệ thống cấp nước được thiết kế theo kiểu hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất  $Q = 2.000\text{m}^3/\text{ng}$  đêm. Cấp nước cứu hỏa theo tiêu chuẩn cách 150m đặt 1 trụ cứu hỏa.

- Ống cấp nước sử dụng ống uPVC, hệ thống phân phối sử dụng ống  $\varnothing 150$  và  $\varnothing 100$ , tuyến dẫn từ hệ thống phân phối đến các điểm tiêu thụ dùng ống  $\varnothing 50$ .

#### 5.5 Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, được bố trí trên cơ sở tận dụng tối đa độ dốc của địa hình. Theo đó, nước mưa trong dự án được chia thành 02 lưu vực thoát như sau:

+ *Khu Bắc Yên ngựa*: Nước mưa của khu vực được thu bởi hệ thống công bố trí dọc theo đường giao thông dẫn thoát ra đầm Thị nại.

+ *Khu Nam Yên ngựa*: Nước mưa của khu vực được thu bởi hệ thống mương bố trí dọc đường giao thông, dẫn về các hồ cảnh quan và thoát ra biển qua đập tràn.

- Hệ thống thoát nước mưa bằng cống BTCT và mương có nắp đan.

- Cải tạo, đào sâu các hồ hiện trạng tạo hồ cảnh quan và cải thiện vi khí hậu.

#### 5.6 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, được thiết kế chủ yếu theo hướng tự chảy, một số khu vực có độ chênh cos thì được bố trí các trạm bơm tăng áp. Công suất trạm xử lý nước thải cho toàn dự án là  $1.700\text{m}^3$ , chia làm 4 trạm.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng được thu bằng hệ thống ống uPVC (tuyến ống thu gom sử dụng ống  $\varnothing 300$ , ống truyền tải sử dụng ống HDPE  $\varnothing 400$ ) và dẫn về các trạm xử lý nước thải xử lý đạt theo cột A, giá trị C của QCVN 24: 2009/BTNMT để sử dụng tưới cây.

- Chất thải rắn phải được thu gom, phân loại tại nguồn và chuyển về khu xử lý chất thải rắn của Khu kinh tế Nhơn Hội để xử lý.

### 6. Một số nội dung chủ đầu tư cần lưu ý khi lập dự án đầu tư:

- Một số khu vực có mật độ xây dựng cao (khu villa resort dọc bãi biển...), nghiên cứu điều chỉnh giảm mật độ cho phù hợp.

- Cần tính toán thêm công suất và nguồn cấp nước cho sân tập Golf.

- Cần làm rõ và có giải pháp về giao thông để tiếp cận với phòng trưng bày thuật Chăm được bố trí ở giữa hồ cảnh quan.

- Sau khi quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt, chủ đầu tư phải tiến hành tổ chức công bố quy hoạch theo quy định tại Nghị định 08/2005/NĐ-CP ngày 24/01/2005 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng.

30/07/2014

**7. Lệ phí thẩm định quy hoạch:**

Lệ phí thẩm định quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: 57.652.453 đồng.  
(Bằng chữ: Năm mươi bảy triệu, sáu trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm năm mươi ba đồng).

**8. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt đồ án quy hoạch: Ban Quản lý KKT tỉnh Bình Định.
- Cơ quan thẩm định đồ án quy hoạch: Ban Quản lý KKT tỉnh Bình Định.
- Chủ đầu tư:
- Đơn vị Tư vấn: Công ty TNHH Archetype Việt Nam./.

**KT. TRƯỞNG BAN  
PHÓ TRƯỞNG BAN**

**Nơi nhận:**

- Đ/c M. N. Lý (để báo);
- Cty CP Hải Giang;
- Lưu: VT, QHXD (T1b; 04b).

*He*



**Đào Văn Khôi**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



**BẢNG TÍNH**

**Chi phí thẩm định Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500**

(Ban hành kèm theo kết quả thẩm định số 977 /TD-BQL ngày 28/6/2011)

**I. Cơ sở thẩm định:**

- Căn cứ Thông tư số 17/2010/TT-BXD ngày 30/9/2010 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Căn cứ Thông tư số 07/2006/TT-BXD ngày 10/11/2006 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn điều chỉnh dự toán chi phí xây dựng công trình.
- Căn cứ Quyết định số 2565/QĐ-CTUBND ngày 6/10/2009 của UBND tỉnh Bình Định về việc ủy quyền và phân công nhiệm vụ cho Ban Quản lý KKT.
- Căn cứ Quyết định số 1033/QĐ-CTUBND ngày 13/5/2011 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 khu [redacted]
- Theo hồ sơ thiết kế quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án do đơn vị tư vấn thực hiện và Chủ đầu tư trình thẩm định, phê duyệt.

**II. Chi phí thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500:**

Tổng diện tích của dự án là 656,25ha. Tuy nhiên, diện tích nghiên cứu quy hoạch (dưới cos +60m) là 350,96ha.

Stt	Thành phần hồ sơ	Tỷ trọng %
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1,5
2	Bản đồ đánh giá hiện trạng và quỹ đất xây dựng	6,5
3	Sơ đồ cơ cấu quy hoạch	4,5
4	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	19,5
5	Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	12,5
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	29
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	2,5
8	Thuyết minh tổng hợp	6,5
9	Bản đồ đường đô và chỉ giới xây dựng	3,5
<b>Tổng cộng</b>		<b>86%</b>

\* Tỷ trọng thành phần hồ sơ K1=86%.

\* Không thực hiện phần ĐTM (10%), và thiết kế đô thị (28%) nên tỷ trọng còn lại là K2=68%.

- Đơn giá thiết kế quy hoạch cho 1ha (theo quy mô 350,96 ha) tính theo phương pháp nội suy:

$$\begin{aligned} Q_a &= 300\text{ha} & G_a &= 5.460.000 \text{ đồng/ha} \\ Q_b &= 500\text{ha} & G_b &= 3.690.000 \text{ đồng/ha} \\ Q_x &= 350,96\text{ha} \end{aligned}$$

$$G_x = G_a + \left[ \frac{(G_b - G_a)}{(Q_b - Q_a)} \times (Q_x - Q_a) \right] = 4.929.354 \text{ đồng.}$$

30/07/2011

- **Giá thiết kế quy hoạch trước thuế:**

$$A = 4.929.354 \text{ đồng} \times 350,96 \text{ ha} \times 86\% \times 62\% = 922.439.242 \text{ đồng.}$$

- **Chi phí thiết kế quy hoạch sau thuế:**

$$B = A \times 1,1 = 922.439.242 \text{ đồng} \times 1,1 = 1.014.683.166 \text{ đồng.}$$

- **Lệ phí thẩm định quy hoạch:**

+ Tỷ lệ được tính theo phương pháp nội suy:

$$Qa = 200\text{ha}$$

$$Ga = 7,0\%$$

$$Qb = 500\text{ha}$$

$$Gb = 5,5\%$$

$$Qx = 350,96\text{ha}$$

$$Gx = Ga + \left[ \frac{(Gb - Ga)}{(Qb - Qa)} \times (Qx - Qa) \right] = 6,25\%$$

+ Lệ phí thẩm định:

$$C = A \times 6,25\% = 922.439.242 \text{ đồng} \times 6,25\% = 57.652.453 \text{ đồng}$$

- **Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính):**

$$D = A \times 5\% = 922.439.242 \text{ đồng} \times 5\% = 46.121.962 \text{ đồng.}$$

- **Chi phí đưa mốc giới ra thực địa (tạm tính):**

$$E = A \times 5\% = 922.439.242 \text{ đồng} \times 5\% = 46.121.962 \text{ đồng./}$$

30/07/2014 0