

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



NHIỆM VỤ

**KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH, LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY
DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH,
HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500.**



Hà Tĩnh, tháng 2/2025

NHIỆM VỤ

**KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH, LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH,
HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500.**

Hà Tĩnh, ngày tháng năm 2025

**Đại diện chủ đầu tư
BQLDA QHCT XD KHU DÂN CƯ TẠI
XÃ XUÂN YÊN, XUÂN THÀNH,
HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH HÀ TĨNH
TRƯỞNG BAN**

**Đơn vị tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN
TƯ VẤN XÂY DỰNG
NHẤT THỐNG
GIÁM ĐỐC**

Lê Hồng Thái

MỤC LỤC

I. Mở đầu.	2
I.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.	2
I.2. Mục tiêu quy hoạch.	3
I.3. Các căn cứ lập quy hoạch	3
II. Vị trí, quy mô, chức năng khu vực lập quy hoạch.	4
II.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch.	4
II.2. Chức năng khu vực lập quy hoạch.	5
III. Đánh giá sơ bộ hiện trạng; các vấn đề, nội dung cần giải quyết.	5
III.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch.	5
III.2. Các vấn đề, nội dung cần giải quyết trong đồ án.	5
IV. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án.	5
IV.1. Các chỉ tiêu quy hoạch.	5
IV.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.	6
V. Yêu cầu cụ thể về điều tra, khảo sát hiện trạng.	6
V.1. Các yêu cầu về điều tra xã hội học.	6
V.2. Các yêu cầu về khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.	6
V.3. Quy trình công tác khảo sát đo đạc.	7
V.4. Đo vẽ chi tiết bản đồ.	9
VI. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật.	9
VI.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian.	9
VI.2. Các yêu cầu về tổ chức kiến trúc cảnh quan.	10
VI.3. Các yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.	10
VII. Yêu cầu về hồ sơ bản vẽ, thuyết minh, sản phẩm hồ sơ quy hoạch.	10
VII.1. Yêu cầu hồ sơ bản vẽ.	10
VII.2. Yêu cầu thuyết minh.	11
VII.3. Sản phẩm hồ sơ quy hoạch.	11
VIII. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.	12
VIII.1. Tiến độ thực hiện.	12
VIII.2. Tổ chức thực hiện.	12
VIII.3. Kinh phí lập quy hoạch.	13
VIII.4. Nguồn vốn	13
IX. Kết luận và kiến nghị.	13

NHIỆM VỤ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH; LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500

I. Mở đầu.

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch.

Hà Tĩnh là một tỉnh duyên hải thuộc vùng Bắc Trung Bộ, có toạ độ 17053'50" đến 18045'46" Vĩ độ Bắc và từ 10505'50" đến 106030'20" Kinh độ Đông. Phía Bắc giáp tỉnh Nghệ An (dãy núi Thiên Nhẫn và Sông Lam), với chiều dài 130km; phía Nam giáp tỉnh Quảng Bình (các huyện Tuyên Hoá, Quảng Trạch, với ranh giới là dãy Hoành Sơn); phía Đông giáp Biển Đông với bờ biển dài 137km; phía tây giáp CHDCND Lào với 145km đường biên giới (giáp 2 tỉnh Bolikhamxay và Khămmuộn).

Hà Tĩnh có 12 đơn vị hành chính gồm: Thành phố Hà Tĩnh, thị xã Hồng Lĩnh, thị xã Kỳ Anh và 9 huyện là: Kỳ Anh, Cẩm Xuyên, Thạch Hà, Can Lộc, Nghi Xuân, Hương Sơn, Hương Khê, Vũ Quang, Đức Thọ, với tổng diện tích tự nhiên là 5.994,45 km², dân số 1.317.200 người - hầu hết là người kinh, trình độ dân trí cao.

Hà Tĩnh có Quốc lộ 1A xuyên qua 127 km, đường sắt Bắc - Nam 70km, Quốc lộ 8A (97km), cửa khẩu quốc tế Cầu Treo, quốc lộ 12A gần cửa khẩu Cha Lo sang Lào, Thái Lan.

Huyện Nghi Xuân là một huyện ven biển, hữu ngạn sông Lam phía đông bắc của tỉnh Hà Tĩnh, Việt Nam. Diện tích: 218 km² Dân số: 99.657 (2016). Phía tây nam giáp thị xã Hồng Lĩnh, phía nam giáp huyện Can Lộc và huyện Lộc Hà, phía bắc giáp Thị xã Cửa Lò, huyện Nghi Lộc (tỉnh Nghệ An), phía tây bắc giáp huyện Hưng Nguyên và thành phố Vinh, phía đông giáp biển Đông. Huyện cách thủ đô Hà Nội 310 km về phía nam.

Huyện Nghi Xuân hiện nay 15 xã và 2 thị trấn (thị trấn Xuân An và thị trấn Tiên Điền); các xã bao gồm Xuân Hội, Đan Trường, Xuân Phổ, Xuân Hải, Xuân Yên, Xuân Giang, Xuân Mỹ, Xuân Thành, Xuân Hồng, Xuân Viên, Xuân Lam, Xuân Lĩnh, Xuân Liên, Cổ Đạm, Cương Gián.

Năm 2016, Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Xuân Thành gắn với sân Golf và các vùng phụ cận huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 17/6/2016, Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Du lịch - Đô thị - Thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000 đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019; Năm 2021, UBND huyện Nghi Xuân đã tiến hành lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch – Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 nhằm cụ thể hoá các định hướng của các Quy hoạch trước và đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 16/4/2021. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai dự án có nhiều điểm bất cập trong các giải pháp đầu tư, bố trí nguồn vốn, nhà đầu tư cũng như các giải pháp quy hoạch chưa thực sự phù hợp với thực tiễn tại địa phương, cùng với đó, thời hạn quy hoạch nêu trên đã đến thời hạn có thể lập điều chỉnh quy hoạch, nên việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - du lịch - dịch vụ Xuân

Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 thành “Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại xã Xuân Yên, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500” là hết sức cần thiết.

1.2. Mục tiêu quy hoạch.

- Cụ thể hoá đồ án Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Du lịch - Đô thị - Thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000; Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Xuân Thành gắn với sân Golf và các vùng phụ cận huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh và các quy hoạch chung xã giai đoạn 2021-2030.

- Tạo ra khu dịch vụ du lịch ven biển, khu dân cư mới hiện đại văn minh phục vụ cho nhu cầu ở, sinh hoạt của nhân dân, khách du lịch, đồng thời đáp ứng nhu cầu về các dịch vụ tiện ích xã hội và công cộng cho xã và vùng phụ cận.

- Khai thác lợi thế về cảnh quan, phát triển đô thị dịch vụ du lịch biển, du lịch văn hóa nhằm thu hút, kêu gọi vốn đầu tư từ các doanh nghiệp, thúc đẩy phát triển kinh tế, văn hóa, xã hội của khu vực.

- Làm cơ sở để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án phát triển đô thị theo quy định, pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

1.3. Các căn cứ lập quy hoạch

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;

- Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24/11/2017;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018; Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

- Các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

- Các Thông tư của Bộ Xây dựng: Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

- Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 08/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 4226/QĐ-UBND ngày 26/12/2014 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hà Tĩnh giai đoạn đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 2711/QĐ-UBND ngày 12/09/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 1904/QĐ-UBND ngày 21/6/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng Khu vực Du lịch - Đô thị - Thương mại ven biển Nghi Xuân - Lộc Hà đến năm 2040, tỷ lệ 1/5000;

- Quyết định số 1623/QĐ-UBND ngày 17/6/2016 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt Quy hoạch phân khu xây dựng Khu du lịch Xuân Thành gắn với sân Golf và các vùng phụ cận huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1836/QĐ-UBND ngày 16/4/2021 của UBND tỉnh Hà Tĩnh v/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch – Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

- Nghị quyết số 190/NQ-HĐND ngày 26/12/2024 của HĐND huyện Nghi Xuân về việc thông qua điều chỉnh các nội dung liên quan đến điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị - Du lịch - Dịch vụ Xuân Yên, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

- Quyết định số 720/QĐ-UBND ngày 11/02/2025 của UBND huyện Nghi Xuân về việc thành lập Ban quản lý Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Xuân Yên, Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 22/2024/QĐ-UBND ngày 08/10/2024 của UBND tỉnh Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng, quản lý kiến trúc, cấp giấy phép xây dựng và quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Các văn bản, tài liệu, số liệu, bản đồ khác có liên quan khác.

II. Vị trí, quy mô, chức năng khu vực lập quy hoạch.

II.1. Vị trí, phạm vi, ranh giới lập quy hoạch.

II.1.1. Vị trí.

Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc xã Xuân Yên, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

II.1.2. Phạm vi.

- Phạm vi quy hoạch: khoảng 77,0 ha. *(Quy mô cụ thể sẽ được xác định trong quá trình lập đồ án để phù hợp với thực tế)*

- Phạm vi khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500: 9,84ha.

(Có bản vẽ ranh giới khảo sát, lập quy hoạch kèm theo)

II.1.3. Ranh giới

- Phía Bắc giáp: Đất dân cư xã Xuân Yên;

- Phía Nam giáp: Đất dân cư và đất quy hoạch khu du lịch xã Xuân Thành;

- Phía Đông giáp: Biển Đông;

- Phía Tây giáp: Đất dân cư xã Xuân Yên;

II.2. Chức năng khu vực lập quy hoạch.

Là khu dân cư, công trình công cộng đơn vị ở, đất dịch vụ du lịch, cây xanh công viên TDTT, ... với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

III. Đánh giá sơ bộ hiện trạng; các vấn đề, nội dung cần giải quyết.

III.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch.

Khu vực lập quy hoạch hiện phần lớn là đất nuôi trồng thủy sản, đất ở hiện trạng, đất chưa sử dụng và một số loại đất do UBND xã quản lý cùng hệ thống lạch tiêu thoát nước trải dài từ Tây Bắc xuống Đông Nam khu đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đi kèm.

Cao độ mặt bằng trung bình hiện nay khoảng từ -0.07 (tại các điểm thấp nhất của lạch thoát nước phía Đông Nam khu đất) đến +4,74m (tại vị trí đỉnh cầu Bàu Dài nằm phía Tây khu đất; Địa hình hiện trạng khu vực lập quy hoạch được chia ra hai vùng khá rõ rệt, địa hình hiện trạng phía Đông Bắc, Tây Bắc, Tây khu đất là vùng có cao độ không đồng đều nhưng khô ráo, hiện trạng phía Tây Bắc và Tây khu đất tập trung dân cư hiện hữu; địa hình hiện trạng phía Nam và trung tâm khu đất là khu vực thấp trũng, đang dùng làm đất nuôi trồng thủy sản và hệ thống thoát nước cho lưu vực phía Bắc và Tây khu đất.

III.2. Các vấn đề, nội dung cần giải quyết trong đồ án.

- Phân bổ quỹ đất của các chức năng phù hợp với nhu cầu và sự phát triển của khu vực.

- Tạo ra không gian sống nghỉ ngơi thư giãn, kinh doanh du lịch hiện đại văn minh dựa trên giải pháp bố cục không gian.

- Kết hợp hài hòa giữa khu dân cư hiện trạng, công trình giáo dục với khu dân cư mới, công trình công cộng, dịch vụ du lịch, ... kết hợp với hệ thống cây xanh cảnh quan mặt nước bao quanh tạo điểm nhấn cho toàn khu vực.

- Đồng bộ hóa hạ tầng, đầu nối phù hợp giữa khu mới và khu hiện hữu về giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, cao trình san nền ...

IV. Dự kiến các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật trong đồ án.

IV.1. Các chỉ tiêu quy hoạch.

IV.1.1. Cơ cấu sử dụng đất dự kiến.

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	5 - 30
1.1	Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	5 - 15
1.2	Đất ở quy hoạch mới	20 - 30
3	Đất giáo dục	1 - 2
4	Đất văn hoá	1 - 2
5	Đất thương mại dịch vụ	2 - 5
6	Đất cây xanh sử dụng công cộng	25 - 40

7	Đất công trình hạ tầng kỹ thuật	1 - 2
8	Đất giao thông - HTKT	25 - 35

IV.1.2. Các chỉ tiêu cơ bản.

- Mật độ xây dựng:
- + Khu đất XD công trình công cộng: $25\% \div 40\%$.
- + Khu đất XD công trình thương mại dịch vụ: $30\% \div 80\%$.
- + Khu đất XD công trình nhà ở chia lô, liền kề: $70\% \div 100\%$.
- + Khu đất XD công trình nhà ở biệt thự, nhà vườn: $25\% \div 40\%$
- + Khu đất XD công trình nhà hiện trạng: Tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.
- + Khu đất XD công trình giáo dục: Tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt.
- + Đất khác (giao thông, hạ tầng kỹ thuật, ...): *Quy định cụ thể trong quá trình lập đồ án.*

- Tầng cao xây dựng:
- + Công trình công cộng: 1÷3 tầng;
- + Công trình thương mại dịch vụ: 1÷12 tầng;
- + Công trình nhà ở quy hoạch mới: 2÷5 tầng;
- + Công trình nhà ở hiện trạng: Tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt;
- + Công trình giáo dục: Tuân thủ theo quy hoạch đã được duyệt;
- + Công trình khác (giao thông, hạ tầng kỹ thuật, ...): Tối đa 3 tầng.

IV.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

Áp dụng các chỉ tiêu được ban hành tại Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật. Bao gồm các Quy chuẩn QCVN 07-1:2023/BXD đến QCVN 07-10: 2023/TT-BXD.

V. Yêu cầu cụ thể về điều tra, khảo sát hiện trạng.

V.1. Các yêu cầu về điều tra xã hội học.

- Điều tra diện tích đất, diện tích mặt nước, tầng cao trung bình của các công trình lân cận.
- Điều tra dân số và lao động khu vực.
- Điều tra các khu dân cư tương tự về nhu cầu đất ở, đất XD công trình.
- Điều tra nguồn gốc đất hiện trạng.

V.2. Các yêu cầu về khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.

Bản đồ địa hình phục vụ công tác nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Xuân Yên, Xuân Thành, tỷ lệ 1/500 được thành lập trong hệ toạ độ Quốc gia VN-2000 kinh tuyến trục 105° 30' múi chiều 3° và độ cao Nhà nước theo Thông tư hướng dẫn áp dụng hệ quy chiếu và hệ toạ độ Quốc gia VN-

2000 số 973/2001/TT-TCĐC của Tổng cục Địa Chính (nay là Bộ Tài Nguyên và Môi trường) ngày 20/6/2001 áp dụng đối với tỉnh Hà Tĩnh.

Bản đồ cần được thành lập trên cơ sở các quy định, quy phạm hướng dẫn khảo sát thành lập bản đồ tỷ lệ lớn 1:500 - 1:5000 của Tổng cục Địa chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi Trường) và Thông tư số 973/2001/TT –TCĐC quy định múi chiếu và kinh tuyến trực các tỉnh Việt Nam.

V.3. Quy trình công tác khảo sát đo đạc.

V.3.1. Thu thập tài liệu trắc địa bản đồ có trong khu vực.

Thu thập các tư liệu trắc địa có trong khu vực bao gồm: về mặt bằng, độ cao và tư liệu bản đồ. Tổng hợp, phân tích và đánh giá về giá trị sử dụng của các tư liệu thu thập và khai thác được.

Sử dụng lưới mặt bằng, lưới độ cao và bản đồ tỷ lệ 1/2000 khu vực xã Xuân Yên làm số liệu gốc khởi tính, để thiết lập mới các điểm đường chuyền cấp II. Phục vụ cho công tác đo vẽ bản đồ chi tiết tiếp theo.

V.3.2. Thiết kế lưới khống chế mặt bằng và độ cao phục vụ đo vẽ.

STT	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng	Ghi chú
1	Đo lưới khống chế mặt bằng - Đường chuyền cấp II	Điểm Điểm	3 3	
2	Thủy chuẩn kỹ thuật - Địa hình loại III	Km Km	2,0 2,0	
3	Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 đồng mức 0,5 m. - Địa hình loại III	Ha Ha	9.84 9.84	
4	Điều tra phục vụ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật , điều tra mỏ vật liệu (Kỹ sư 4,0/8)	Công	3	
5	Chi phí cắm mốc quy hoạch	Mốc	43	

Số lượng điểm khống chế các cấp được tính theo Quy phạm Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 - 1/5000 của Cục Đo đạc và bản đồ Nhà nước (nay thuộc Bộ Tài nguyên và môi trường) ban hành năm 1990 và TCXDVN 9398: 2012 - quy định về cấp hạng, mật độ điểm khống chế phục vụ công tác thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ lớn. Với tỷ lệ bản đồ là 1/500 và đặc điểm địa hình, địa vật khu đo, mật độ 20m đến 25m một điểm mìa, tùy theo địa hình khu đo, nếu địa hình phức tạp thì tăng dày gấp 2 lần.

Lưới đường chuyền cấp 2 gồm 3 điểm thiết lập mới, được thiết kế phát triển từ mạng lưới đường chuyền cấp 1, tạo thành mạng lưới gồm các tuyến đường chuyền đơn và các đường chuyền dạng nút làm cơ sở cho công tác phát triển đường chuyền toàn đạc, đường chuyền kinh vĩ phục vụ trực tiếp cho việc đo vẽ chi tiết.

Các chỉ tiêu kỹ thuật cần được áp dụng tuân thủ theo đúng quy định quy phạm do Tổng cục Địa Chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành.

Độ chính xác đường chuyền áp dụng theo quy định quy phạm như sau:

- Sai số trung phương đo góc toàn đường chuyền không được vượt quá giới hạn $M_s \leq \pm 10''$.

- Sai số khép tương đối giới hạn lưới đường chuyền cấp 2 cần đạt trong hạn sai cho phép: $f_s/[s] \leq 1: 5.000$.

Quy cách mốc của các điểm khống chế cấp 2 được đúc bằng bê tông mác 200 kích thước (15x15x40)cm có gắn tim sắt.

Việc đo góc và cạnh của đường chuyền cấp 2 được thực hiện bằng máy NIKON-NPL522 của nhật bản có độ chính xác:

- Sai số trung phương đo góc đạt: $M_s \leq \pm 5''$.

- Sai số trung phương đo dài cạnh: $M_s = (\pm 3 + 3 \times 10^{-6}D) \text{ mm}''$.

(Trong đó D là chiều dài cạnh đo tính bằng đơn vị Km)

Công tác đo góc và các cạnh của lưới khống chế mặt bằng phải được thực hiện tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng quy trình quy phạm mà Tổng cục Địa Chính (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành, trước khi đo đạc, các phương tiện máy móc đều phải được kiểm tra, kiểm nghiệm đầy đủ.

Việc thiết kế lưới khống chế mặt bằng chia làm 3 cấp là cơ sở đảm bảo cho độ chính xác của bản đồ cần thành lập. Tuân thủ theo đúng trình tự phát triển cấp hạng của lưới khống chế từ cao đến thấp, từ toàn diện đến cục bộ.

- Lưới khống chế cao độ: Khu vực khảo sát trên địa hình tự nhiên, theo yêu cầu kỹ thuật của việc thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 với khoảng cao đều $h = 0.5\text{m}$; sai số giới hạn của điểm khống chế độ cao đo vẽ sau bình sai so với độ cao của mốc độ cao gần nhất không vượt quá $1/5$ khoảng cao đều $m_h = 1/5h = 0.2\text{m}$.

- Lưới thủy chuẩn kỹ thuật: Dự kiến được khởi tính và khép về từ các điểm đường chuyền cấp 1 đã có sẵn. Với tổng chiều dài lưới thủy chuẩn kỹ thuật là 2,0 km.

Việc đo đạc được thực hiện bằng máy thủy bình NIKON AC – 2S của Nhật Bản, mìa 3m có vạch khắc nhỏ nhất 0.5cm.

Trước khi đo đạc, cả máy và mìa đều cần phải tuân thủ nghiêm ngặt theo đúng yêu cầu kỹ thuật như:

- Khoảng cách lớn nhất từ máy đến mìa không được quá 120m.

- Chiều cao tia ngắm không vượt 2,7m và không thấp hơn 0,3m trên mìa.

- Quy trình đọc tuân thủ đúng: đọc mìa Sau - đọc mìa Trước - Thay đổi chiều cao máy $>10 \text{ cm}$ - đọc mìa Trước - đọc mìa Sau.

- Chênh lệch chênh cao trên một trạm máy không quá ± 5 .

- Sai số khép độ cao toàn tuyến không vượt quá: $f_h \leq \pm 50\sqrt{L}(\text{mm})$.

(Với L là tổng chiều dài tuyến tính bằng km)

* Tính toán bình sai theo chương trình trên máy tính điện tử.

Số liệu đo đạc thực địa sau khi kiểm tra thỏa mãn các hạn sai đo đạc sẽ được tính toán bình sai theo các phần mềm chuyên ngành trên máy tính điện tử.

V.4. Đo vẽ chi tiết bản đồ.

- Đánh số và chia mảnh bản đồ: Để thuận tiện cho công tác quản lý, sử dụng việc đánh số và chia mảnh bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ cho công tác nghiên cứu Quy hoạch chi tiết, thiết kế kỹ thuật thi công, thiết kế san nền, bản đồ tỷ lệ 1/500 chia mảnh theo tọa độ vuông góc.

- Đo vẽ chi tiết và đối soát kiểm tra ngoài hiện trường: Trên cơ sở các điểm khống chế mặt bằng và độ cao có trong khu vực cần đo vẽ, bản đồ địa hình phục vụ công tác quy hoạch chi tiết, bản đồ tỷ lệ 1/500 được thành lập bằng phương pháp toàn đạc theo công nghệ thành lập bản đồ số.

Công tác đo vẽ chi tiết được thực hiện tại các điểm khống chế mặt bằng và độ cao có trong lưới và các cọc đường chuyền kinh vĩ, đường chuyền toàn đạc cùng các điểm trạm đo bằng các máy kinh vĩ điện tử NIKON-NIVO 1C của nhật bản.

Công tác đo đạc được tiến hành đo chi tiết từng phần tiến tới đo toàn diện tích cần thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500. Toàn bộ dữ liệu đo đạc được lưu giữ trong các máy toàn đạc điện tử, sau khi được trút sang máy vi tính, với sự hỗ trợ của các phần mềm chuyên dụng được xử lý biên tập thành bản đồ địa hình.

Từng mảnh bản đồ sau khi được in trực tiếp ngoài thực địa sẽ được bộ phận quản lý kỹ thuật kiểm tra đối soát 100%, so sánh với hiện trạng tại thời điểm đo vẽ chi tiết, bổ sung những ký hiệu thực trên nền bản đồ, nối các đường điện cùng ghi chú đường tải điện, ghi tên các địa danh, các ghi chú thực địa như nhà tầng, công trình giao thông, cầu cống, mương máng, sông ngòi các địa điểm đồi núi, sông núi ao hồ, nhà cửa ...

Ngoài ra cần thể hiện chi tiết các nội dung địa vật, địa hình ngoài thực địa vào trong nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 như nhà tạm, một số các mốc lộ giới xây dựng, mốc lộ giới, mốc giải phóng mặt bằng đã được cắm, mốc cấp quang vv... nhằm cung cấp đầy đủ hơn các thông tin thực tế phục vụ cho công tác quy hoạch thuận tiện hơn trong công tác nghiên cứu đồ án quy hoạch. Với tất cả tọa độ và độ cao của các điểm đo vẽ chi tiết thực tế ngoài thực địa, chương trình vẽ đường đồng mức tự động sẽ thể hiện dáng đất, địa hình thực của khu đo một cách đầy đủ và chính xác hơn với khoảng cao 0.5m. Sau quá trình đo vẽ và kiểm tra đối soát ngoài hiện trường, toàn bộ dữ liệu được chuyển về bộ phận nội nghiệp và cần được biên tập lại, phân lớp theo đúng quy cách của bản đồ số và được lưu giữ trên máy tính cũng như được ghi vào đĩa CD.

Nội dung bản đồ (địa hình và địa vật, các ký hiệu...) cần được thể hiện tuân thủ theo đúng quy định trong quy phạm đo vẽ bản đồ và ký hiệu bản đồ tỷ lệ 1:500 -1:5000 (96 TCN 31-91) của Cục đo đạc và bản đồ Nhà nước (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành.

VI. Các yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, kết nối hạ tầng kỹ thuật.

VI.1. Các yêu cầu về tổ chức không gian.

Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa giữa khu vực xây dựng mới với khu vực xung quanh, tạo ra được các điểm nhấn kiến trúc ở các vị trí có tầm

nhìn và không gian lớn tại các tuyến đường chính trong khu vực. Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi thiên nhiên.

VI.2. Các yêu cầu về tổ chức kiến trúc cảnh quan.

Kiến trúc các công trình công cộng, thương mại dịch vụ, công trình nhà ở, Công trình trường học cần xem xét kỹ về hình thức, công năng nhằm tạo ra các điểm nhấn không gian hiện đại cho khu vực.

Cây xanh cảnh quan kết hợp khu vui chơi, sinh hoạt TDTT phải bố trí thuận lợi, linh hoạt không gian, đảm bảo thỏa mãn của mọi đối tượng trong cộng đồng.

VI.3. Các yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật.

- Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch nông thôn mới về vị trí, quy mô bãi đỗ xe, ...;

- Chuẩn bị kỹ thuật:

Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông;

Xác định hệ thống đường cống thoát nước mặt.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô trạm bơm; mạng lưới cấp nước đến mạng ống cấp III (ống dịch vụ), hòng cứu hỏa,...

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện; vị trí, quy mô các trạm biến áp (nếu có); mạng lưới đường dây điện cao thế, trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc đến tủ cáp thuê bao.

- Xác định khối lượng nước thải, CTR; mạng lưới thoát nước thải; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải.

VII. Yêu cầu về hồ sơ bản vẽ, thuyết minh, sản phẩm hồ sơ quy hoạch.

VII.1. Yêu cầu hồ sơ bản vẽ.

VII.1.1. Bản vẽ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500.

Nội dung bản đồ (địa hình, các ký hiệu...) cần được thể hiện tuân thủ theo đúng quy định trong quy phạm đo vẽ bản đồ và ký hiệu bản đồ tỷ lệ 1:500 -1:5000 (96 TCN 31-91) của Cục đo đạc và bản đồ Nhà nước (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) ban hành.

VII.1.2. Bản vẽ quy hoạch chi tiết 1/500 (theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn).

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000;

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

VII.2. Yêu cầu thuyết minh.

VII.2.1. Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án.

- Thuyết minh bao gồm các nội dung:
 - + Nêu lý do, sự cần thiết, căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch;
 - + Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số (nếu có);
 - + Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất theo từng loại đất, tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng, công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng cấp xã; tình hình, đặc điểm xây dựng nhà ở, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư; tình hình xây dựng các công trình dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới, xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình dịch vụ thương mại nông nghiệp, các cụm công nghiệp, làng nghề, các khu vực kinh doanh du lịch nông thôn...;
 - + Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất các công trình công cộng, các công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, nhà ở nông thôn (bao gồm xây dựng mới và cải tạo);
 - + Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội;
 - + Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường;
 - + Các dự án ưu tiên, tính toán số bộ tổng mức đầu tư và giải pháp huy động nguồn lực;
 - + Kết luận và kiến nghị;
- Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã: Nội dung theo quy định tại khoản 2 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo;
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

VII.3. Sản phẩm hồ sơ quy hoạch.

VII.3.1. Thành phần bản vẽ:

TT	Nội dung bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ	Quy cách hồ sơ		
				màu	đen trắng	thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập	QH-01	1/2.000		x	x

TT	Nội dung bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ	Quy cách hồ sơ		
				màu	đen trắng	thu nhỏ
	quy hoạch		1/5.000			
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp	QH-02	1/500		x	x
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH-03	1/500	x		x
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH-04	1/500	x		x
5	Bản đồ quy hoạch giao thông; Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến Hạ tầng kỹ thuật.	QH-05	1/500		x	x
Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT						
6	- Bản đồ quy hoạch Chuẩn bị kỹ thuật - San nền, Thoát nước mưa	QH-06	1/500		x	x
7	- Bản đồ quy hoạch Cấp nước	QH-07	1/500		x	x
8	- Bản đồ quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH-08	1/500		x	x
9	- Bản đồ quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng công cộng	QH-09	1/500		x	x
10	- Bản đồ quy hoạch hệ thống Thông tin liên lạc	QH-10	1/500		x	x
11	Bản đồ Tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH-11	1/500	x		x
12	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm	QH-12	1/500		x	x

VII.3.2. Thuyết minh và các sản phẩm khác.

- Thuyết minh tổng hợp.
- Dự thảo tờ trình thẩm định, phê duyệt quy hoạch;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Đĩa CD hoặc USB lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

VIII. Kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.

VIII.1. Tiến độ thực hiện.

Thời gian lập quy hoạch: Không quá 06 tháng kể từ khi có Quyết định phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, quy hoạch.

VIII.2. Tổ chức thực hiện.

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban quản lý Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Xuân Yên, Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
- Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty CP Tư vấn Xây dựng Nhất Thống.
- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ, đồ án quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- Cấp phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân.

- Đơn vị khảo sát địa hình, lập đồ án quy hoạch: Đơn vị tổ chức lập quy hoạch lựa chọn theo các quy định hiện hành.

VIII.3. Kinh phí lập quy hoạch.

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Tổng kinh phí: (làm tròn) 497.851.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm chín mươi bảy triệu tám trăm năm mươi một nghìn đồng)

Trong đó:

Chi phí lập đồ án quy hoạch	228.162.000	đồng
Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	17.404.000	đồng
Chi phí thẩm định đồ án	27.507.000	đồng
Chi phí thẩm định nhiệm vụ	3.481.000	đồng
Chi phí quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	23.800.000	đồng
Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	5.000.000	đồng
Chi phí công bố quy hoạch	5.000.000	đồng
Chi phí khảo sát địa hình + cắm mốc	167.852.000	đồng
Thuế giá trị gia tăng (8%)	19.645.000	đồng

VIII.4. Nguồn vốn

Nguồn vốn ngân sách huyện và huy động các nguồn hợp pháp khác.

IX. Kết luận và kiến nghị.

Việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại xã Xuân Yên, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 là hết sức cần thiết. Với tính chất, quy mô, các yêu cầu đã trình bày trong nhiệm vụ, đồ án cụ thể hóa các quy hoạch trên là cơ sở để thực hiện việc thiết kế, xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật.

Ban quản lý Dự án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư tại xã Xuân Yên, Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh kính trình phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, UBND huyện Nghi Xuân phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư tại xã Xuân Yên, xã Xuân Thành, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 với các nội dung trên./.

PHỤ LỤC PL 01
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TÀI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THẠNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH LỆ
1/500

HÀNG MỤC: LẬP BIỂU CHINH QUY HOẠCH CHI TIẾT 1/500

* Áp dụng theo Thông tư 20/2019-BXD của Bộ Xây dựng ban hành ngày 31/12/2019 về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

Công thức nội suy theo giá trị và khối lượng

$$Gx = Ga - [(Ga - Gb) * (Qx - Qa) / (Qb - Qa)]$$

Gx: Giá trị cần tính tương đương quy mô cần tính **Qx**
Ga: Giá trị cần dưới tương đương quy mô cần dưới **Qa**
Gb: Giá trị cần trên tương đương quy mô cần trên **Qb**

Xác định đơn giá chi phí lập quy hoạch			
		Quy mô (ha)	Giá trị (đồng)
	Cần trên (Qb, Gb) theo TT20/2019-BXD	100,00	1.314.000.000,00
	Cần dưới (Qa, Ga) theo TT20/2019-BXD	75,00	1.125.750.000,00
	Cần tính (Qx, GX) Nhập diện tích	77,00	1.140.810.000,00
	G1		

Xác định đơn giá chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch			
		Quy mô (ha)	Giá trị (đồng)
	Cần trên (Qb, Gb)	100,00	95.970.000,00
	Cần dưới (Qa, Ga)	75,00	86.240.000,00
	Cần tính (Qx, GX)	77,00	87.018.400,00
	G2		

Xác định đơn giá chi phí thẩm định đồ án quy hoạch			
		Quy mô (đồng)	Giá trị (%)
	Cần trên (Qb, Gb)	500.000.000,00	9,70
	Cần dưới (Qa, Ga)	200.000.000,00	12,30
	Cần tính (Qx, GX)	228.162.000,00	12,06
	G3		

Xác định đơn giá chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch

		Quy mô (đồng)	Giá trị (%)	
	Cần tên (Qb, Gb)	500.000.000,00	8,80	Bảng 11 TT20/2019-BXD
	Cần dưới (Qa, Ga)	200.000.000,00		Bảng 11 TT20/2019-BXD
	Cần tính (Qx, GX)	228.162.000,00	10,43	G4

Xác định chi phí lập, thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết

		Cách tính	Giá trị làm tròn (đồng)	Ghi chú / Kí hiệu
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	G1*20%	228.162.000	G5
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	G2*20%	17.404.000	G6
3	Chi phí thẩm định đồ án	G3*G5	27.507.000	G7
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ	G6*20%	3.481.000	G8
5	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án	G4*G5	23.800.000	G9
6	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	G5*2%	5.000.000	G10
7	Chi phí công bố quy hoạch	G5*3%	5.000.000	G11
8	Chi phí khảo sát địa hình + Cắm mốc	Có dự toán chi tiết	167.852.000	G12
9	Thuế giá trị gia tăng	(G5+G6)*8%	19.645.000	G13
	Tổng	G5+G6+...+G12+G13	497.851.000	T

(Bảng chữ: Bốn trăm chín mươi bảy triệu tám trăm năm mươi một nghìn đồng chẵn ./.)

Hà Tĩnh, ngày tháng 02 năm 2025
ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG NHẬT THỌNG
GIÀM ĐỌC

Lê Hồng Thái

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ HÀNG MỤC
CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH LỆ 1/500
HÀNG MỤC: KHẠO SÁT ĐỊA HÌNH

STT	Khoản mục chi phí		Ký hiệu	Cách tính	Thành tiền
I	CHI PHÍ TRƯỚC TIẾP				
1	Chi phí vật liệu		VL	hsvl	2.761.770
	- Đơn giá vật liệu		A1	Theo bảng tiền lương	2.647.535
	- Chênh lệch vật liệu		CLVL	Theo bảng tổng hợp vật liệu	114.235
	- Hệ số điều chỉnh vật liệu		hsvl	(A1 + CLVL)	2.761.770
2	Chi phí nhân công		NC	hsnc	76.974.698
	- Đơn giá nhân công		B1	Theo bảng tiền lương	64.208.661
	- Chênh lệch nhân công		CLNC	Theo bảng tổng hợp nhân công	12.766.037
	- Nhân hệ số bù giá nhân công		hsnc	(B1 + CLNC)	76.974.698
3	Chi phí máy thi công		M	hsm	3.040.648
	- Đơn giá máy		C1	Theo bảng tiền lương	3.040.657
	- Chênh lệch máy thi công		CLM	Theo bảng tổng hợp máy	-9
	- Nhân hệ số điều chỉnh		hsm	(C1 + CLM)	3.040.648
	Chi phí trực tiếp		T	VL + NC + M	82.777.115
II	CHI PHÍ GIẢN TIẾP				
	Chi phí chung		C	NC x 70%	53.882.288
	Chi phí lán trại nhà tạm		LT	T x 1,1%	910.548
	Chi phí một số công tác không xác định từ thiết kế		TT	T x 2,5%	2.069.428
	Tổng chi phí gián tiếp		GT	C + LT + TT	56.862.265
III	THU NHẬP CHIỮ THUẾ TỈNH TRƯỚC		TL	(T + GT) x 6,0%	8.378.363
	Giá thành khảo sát xây dựng		G	T + GT + TL	148.017.743
	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng		Gpa	(T + GT + TL) x 2%	2.960.355
	Chi phí lắp bảo cáo kết quả khảo sát xây dựng		Gibc	(T + GT + TL) x 3%	4.440.532
	Chi phí khác phục vụ khảo sát		Cpks		
	Chi phí khảo sát xây dựng trước thuế		Gtt	G + Gpa + Gibc	155.418.630
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG		GTGT	Gtt x 8%	12.433.490
	Chi phí xây dựng sau thuế		Gst	Gtt + GTGT	167.852.120
	Tổng cộng (làm tròn)		Gks	Gst + Gdp	167.852.000

Bảng chữ: Một trăm sáu mươi bảy triệu tám trăm năm mươi hai nghìn đồng /.

BẢNG DỰ TOÁN HÀNG MỤC CÔNG TRÌNH
CÔNG TRÌNH: QUÝ HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH LỆ 1/500

STT	MSCV	Tên công việc	DV Tỉnh	KL phụ	Khối lượng	Đơn giá			Thành tiền
KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH									
1	CF.11610	Công tác đo lưới không chế mặt bằng, đường chuyển cấp II, máy toàn đạc điện tử	điểm		3,0000	34.055	1.604.057	42.059	126.177
		3=3			3,0000				
2	CG.11330	Công tác đo không chế cao, thủy chuẩn kỹ thuật, cấp địa hình III	km		2,0000	4.550	886.360	4.519	9.038
		2,0=2,0			2,0000				
3	CK.11330	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cân bằng, máy toàn đạc điện tử và máy thủy bình điện tử; bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, cấp địa hình III	1 ha		9,8400	42.550	1.905.561	160.959	1.583.837
		9,84 = 9,84			9,8400				
4	TT	Điều tra phục vụ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật , điều tra mô vật liệu (Kỹ sư 4,0/8)	Công		3,0000		299.200		897.600
		3 = 3			3,0000				
5	CF.21130	Cắm mốc chỉ giới đường đỏ, cắm mốc ranh giới quy hoạch; cấp địa hình III	mốc		43,0000	49.246	883.150	30.735	1.321.605
		43=43			43,0000				
CỘNG HÀNG MỤC									64.208.661
									3.040.657
									2.647.535
									64.208.661
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.040.657
									3.04

BẢNG TỔNG HỢP VẬT LIỆU
CÔNG TRÌNH: THẠCH HÀ
HẠNG MỤC: KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH

STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	V01897	Cát vàng	m3	1,1360	170.000	240.000	70.000	79.520
2	V02551	Cọc gỗ (4x4x40) cm	cái	29,5200	10.000	10.000		
3	V04513	Dũa 1x2	m3	1,7500	260.000	295.000	35.000	61.250
4	V05710	Đinh+dây thép	kg	4,6000	23.158	23.158		
5	V10380	Sỏi do	quyển	32,0880	10.000	10.000		
6	V10577	Sơn trắng+đỏ	kg	2,7500	52.000	52.000		
7	V12592	Xi măng PCB30	kg	568,0000	1.541	1.476	-65,0	-36.920
8	ZV999	Vật liệu khác	%	667,6000				10.385
		CỘNG HÀNG MỤC						114.235

BẢNG TỔNG HỢP NHẬN CÔNG
CÔNG TRÌNH: THẠCH HÀ
HÀNG MỤC: KHẠO SẮT ĐỊA HÌNH

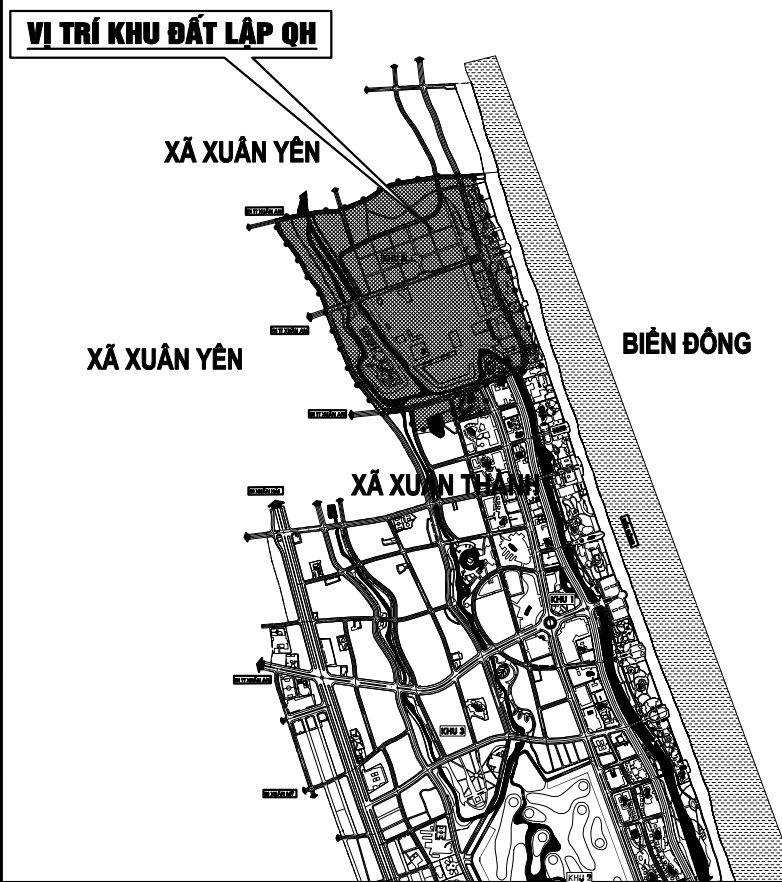
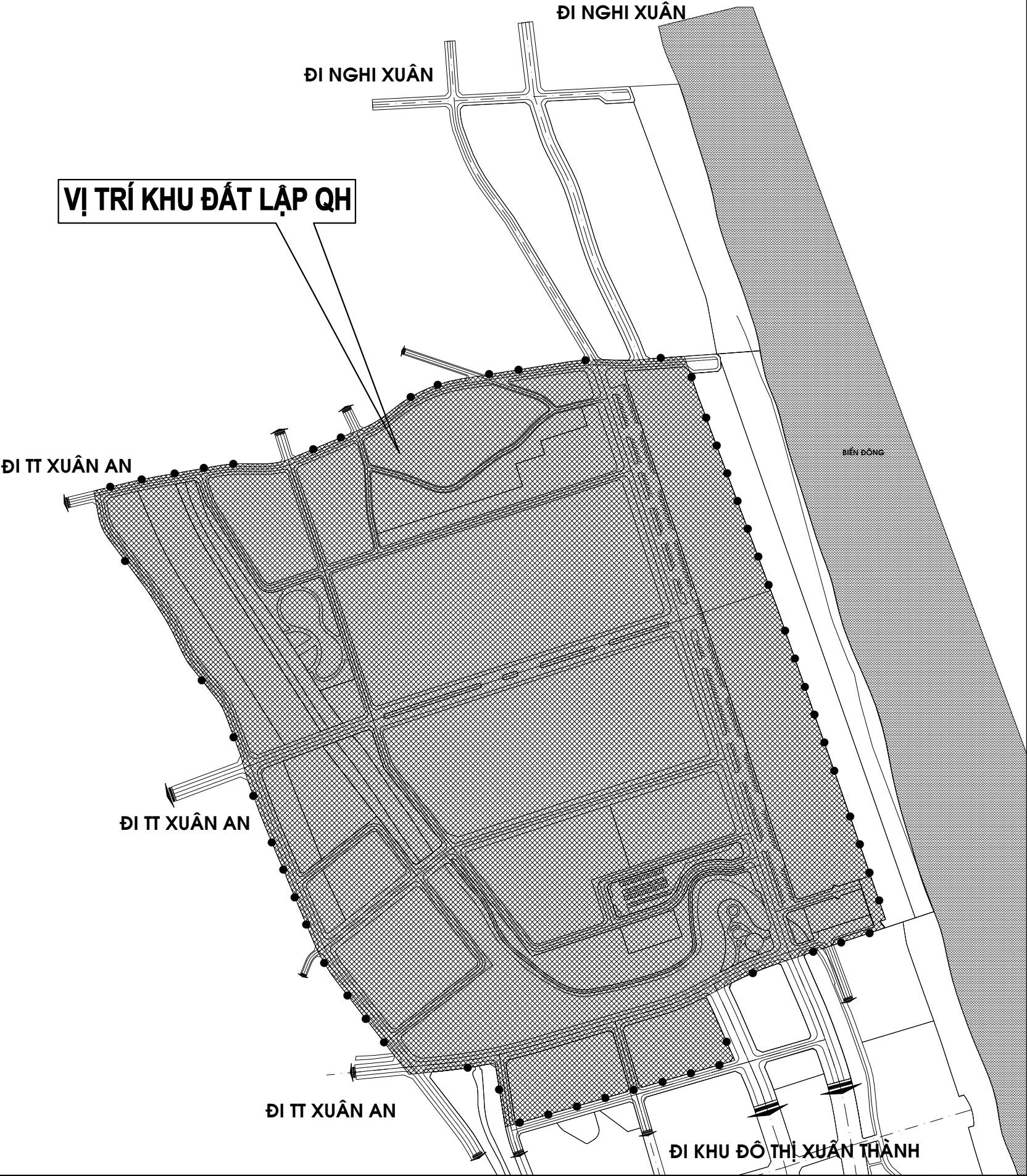
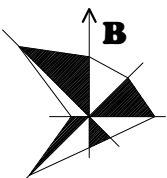
STT	Mã hiệu	Tên vật tư / công tác	Đơn vị	Hao phí	Giá gốc	Giá HT	Chênh lệch	Thành tiền
1	N2407	Nhân công bậc 4,0/7 - Nhóm 2	công	180,2792	255.880	307.313	51.433	9.272.300
2	NK408	Kỹ sư bậc 4,0/8	công	69,1008	248.640	299.200	50.560	3.493.736
3	TT	Điều tra phục vụ lập báo cáo kinh tế - kỹ thuật , điều tra mô vật liệu (Kỹ sư 4,0/8)	Công	3,0000	299.200	299.200		
		CỘNG HÀNG MỤC						12.766.037

BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH HÀ TĨNH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ TẠI XÃ XUÂN YÊN, XÃ XUÂN THÀNH, HUYỆN NGHI XUÂN, TỶ LỆ 1/500

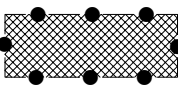
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH

ĐỊA ĐIỂM: XÃ XUÂN YÊN VÀ XÃ XUÂN THÀNH HUYỆN NGHI XUÂN, TỈNH HÀ TĨNH



SƠ ĐỒ VỊ TRÍ KHU LẬP QUY HOẠCH

GHI CHÚ:

 - KHU ĐẤT LẬP QUY HOẠCH
CÓ DIỆN TÍCH KHOẢNG: 77,0HA

PHẠM VI RANH GIỚI:

- PHÍA BẮC GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ XÃ XUÂN YÊN;
- PHÍA NAM GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ VÀ ĐẤT QUY HOẠCH KHU DU LỊCH XÃ XUÂN THÀNH;
- PHÍA ĐÔNG GIÁP: BIÊN ĐÔNG;
- PHÍA TÂY GIÁP: ĐẤT DÂN CƯ XÃ XUÂN YÊN;