

Số: 15/BCTĐ-HĐTĐ

Bác Ái, ngày 19 tháng 12 năm 2023

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH

**Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án Quy
hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa
và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại)**

Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện (được thành lập Quyết định số 1487/QĐ-UBND ngày 01/8/2022 của Ủy ban nhân dân huyện) tiếp nhận Tờ trình số 38/TTr-KT&HT ngày 13/12/2023 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện về việc thẩm định quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại). (Kèm theo hồ sơ trình thẩm định và văn bản pháp lý có liên quan).

Sau khi xem xét hồ sơ, Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện báo cáo kết quả thẩm định như sau:

A. CĂN CỨ THẨM ĐỊNH

1. Căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 44/2023/NĐ-CP ngày 30/6/2023 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị Quyết số 101/2023/QH15 ngày 24/6/2023 của Quốc Hội;

Căn cứ 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 vùng liên huyện, quy

hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Ninh Thuận Ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bắc Ái;

Căn cứ Quyết định số 570/QĐ-UBND ngày 29/12/2011 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng thị trấn huyện lỵ Phước Đại, huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận giai đoạn 2010-2030;

Căn cứ Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 12/04/2014 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu (tỷ lệ 1/2000) khu trung tâm huyện Bắc Ái tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 4145/QĐ-UBND ngày 27/12/2012 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng nông thôn mới đến năm 2020 xã Phước Đại, huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bắc Ái.

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bắc Ái; Và điều chỉnh tại Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 28/6/2023;

Căn cứ công văn số 122/CV-SD ngày 18/8/2023 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến và nội dung giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Đồ án quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bắc Ái (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại); và văn bản tiếp thu giải trình ý kiến của Sở Xây dựng đối với Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại (công văn số 138/CV-SD ngày 27/10/2023 của ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sông Dinh);

Căn cứ Nghị Quyết số 03/NQ-HĐND ngày 01/12/2023 của Hội đồng nhân dân xã Phước Đại về việc thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bắc Ái (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại);

Căn cứ Công văn số 3583/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 19/10/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc ý kiến về quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại, huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc xã Phước Đại do công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sông Dinh lập;

Và các văn bản, quy định hiện hành của pháp luật có liên quan.

2. Hồ sơ trình thẩm định, phê duyệt:

- Tờ trình thẩm định, phê duyệt của Chủ đầu tư; Quyết định phê duyệt Nhiệm vụ đã phê duyệt;

- Quyết định lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch của cấp có thẩm quyền kèm theo hồ sơ năng lực của đơn vị và chứng chỉ hành nghề của chủ trì đồ án và các bộ môn có liên quan;

- Văn bản lấy ý kiến của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan về đồ án quy hoạch; Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến, văn bản tiếp thu giải trình ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư về đồ án quy hoạch xây dựng.

- Bản vẽ quy hoạch: Đầy đủ theo quy định về thành phần và tỷ lệ (được ký, đóng dấu và thể hiện trên nền bản đồ địa hình có tỷ lệ tương ứng) phù hợp với Nhiệm vụ quy hoạch được duyệt;

- Thuyết minh đồ án quy hoạch kèm theo bản vẽ thu nhỏ khổ A3, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý liên quan;

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Dự thảo quyết định phê duyệt Đồ án quy hoạch.

- 01 USB copy toàn bộ nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết.

- Và các văn bản pháp lý khác có liên quan.

B. KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH

I. Các nội dung chủ yếu về đồ án quy hoạch:

1. Tên Dự án: Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái.

2. Tên Đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

* Phạm vi ranh giới: Vị trí Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận nằm trong tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Phước Đại, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận và nằm tại thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.

* Quy mô lập quy hoạch : S = 45,8 ha

* Phạm vi giới hạn khu đất:

+ Phía Đông giáp: Đất sản xuất nông nghiệp;

+ Phía Tây giáp : Đường liên thôn;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư;

+ Phía Bắc giáp: Đất sản xuất nông nghiệp.

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4.1. Tính chất: Là khu dân cư mới và chỉnh trang khu dân cư hiện hữu với hệ thống công trình hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đảm bảo phục vụ đời sống dân sinh, sản xuất nông nghiệp và dịch vụ trên địa bàn xã theo tiêu chí đô thị loại V.

4.2. Mục tiêu của đồ án:

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất, chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, các công trình công cộng phù hợp với nhu cầu thực tế, đáp ứng nhu cầu của khu đơn vị ở, đảm bảo theo các tiêu chuẩn hiện hành.

- Tạo môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới, bảo tồn cảnh quan thiên nhiên, bảo vệ môi trường, phát huy được thế mạnh của khu dân cư mới.

- Từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Giải quyết nhu cầu chuyển mục đích đất ở cho người dân tại các vị trí đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và chưa có đường giao thông tiếp cận. Tạo quỹ đất ở ổn định, từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và quản lý trật tự xây dựng. Đáp ứng cho nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của toàn xã, thúc đẩy nhanh quá trình phát triển của khu vực.

- Các khu chức năng sản xuất dịch vụ, bảo vệ môi trường, phát huy được thế mạnh của khu vực.

5. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất đai:

- Quy hoạch chi tiết 1/500 bám sát mục tiêu và tính chất khu đất quy hoạch và cụ thể hóa dựa trên cơ sở quy hoạch chung, quy hoạch phân khu đã được duyệt.

- Phân khu chức năng và tổ chức không gian cảnh quan phù hợp với khu đất và tạo điểm nhấn thu hút cho khu dân cư.

- Các trục giao thông chính mạch lạc, thuận lợi kết nối với các trục giao thông xung quanh khu vực và trong đô thị.

- Chất lượng môi trường ở, môi trường sống được nâng cao tối đa, thân thiện mà hài hòa với thiên nhiên, đồng thời tạo ra các khu vực sinh hoạt cộng đồng tốt.

- Ngoài ra, còn tổ chức các khu công viên cây xanh nhằm phục vụ cho nhu cầu của người dân, đồng thời giảm bớt áp lực về mật độ xây dựng trong khu vực thiết kế cũng như khu vực lân cận.

5.2. Phân khu chức năng:

a) Các khu chức năng:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (m ² /người)	SỐ LÔ	DÂN SỐ
-----	----------	---------	-----------------------------	-----------	----------------------------------	-------	--------

I	ĐẤT GIÁO DỤC	GD	19.459,1	4,2%	7,3		
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	CTCC	5.099,4	1,1%	1,9		
III	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH	HC	3.866,7	0,8%	1,4		
IV	ĐẤT Ở		203.264,3	44,4%	76,2	667	2.668
A	ĐẤT Ở PHÂN LÔ MỚI	A	78.673,6	17,2%			
B	ĐẤT Ở CHÍNH TRANG	B	108.364,6	23,7%			
C	ĐẤT Ở TÀI ĐỊNH CƯ	TĐC	16.226,1	3,5%			
V	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH - TĐTT	CXCV	52.997,5	11,6%	19,9		
VI	ĐẤT GIAO THÔNG	GT	173.271,5	37,8%	64,9		
	TỔNG CỘNG		457.958,5	100%	171,6	667	2.668

b) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất xây dựng:

Bảng tổng hợp diện tích tổng mặt bằng sử dụng đất xây dựng

STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH ĐẤT (m ²)	DIỆN TÍCH XD (m ²)	DIỆN TÍCH SẢN TỐI ĐA (m ²)	SỐ LÔ	DÂN SỐ	TẦNG CAO	MẬT ĐỘ XD (%)	HỆ SỐ SD ĐẤT
I	ĐẤT GIÁO DỤC		19.459,1	7.783,6	21.396,5			1-3	40	1,1
1	TRƯỜNG MẪU GIÁO	GD-1	4.886,1	1.954,4	3.908,9			1-2	40	0,8
2	TRƯỜNG TIỂU HỌC	GD-2	4.533,7	1.813,5	5.440,4			1-3	40	1,2
3	TRƯỜNG DẪN TỘC NỘI TRÚ	GD-3	10.039,3	4.015,7	12.047,2			1-3	40	1,2
II	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG		5.099,4	2.039,8	6.119,3			1-3	40	1,2
1	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG HỖN HỢP	CTCC-HH	4.163,6	1.665,4	4.996,3			1-3	40	1,2
2	ĐẤT TRẠM Y TẾ	TYT	935,8	374,3	1.123,0			1-3	40	1,2
III	ĐẤT CƠ QUAN HÀNH CHÍNH		3.866,7	1.546,7	4.640,0			1-3	40	1,2
1	TRỤ SỞ THÔN CHÂU ĐẮC	HC-1	2.979,2	1.191,7	3.575,0			1-3	40	1,2
2	TRỤ SỞ THÔN MA HOA	HC-2	887,5	355,0	1.065,0			1-3	40	1,2
IV	ĐẤT Ở		203.264,3	142.285,0	426.855,0	667	2.668	1-3	70	2,1
A	ĐẤT Ở PHÂN LÔ MỚI	A	78.673,6	55.071,5	165.214,6	304	1.216	1-3	70	2,1
1		A1	5.841,0	4.088,7	12.266,1	21	84	1-3	70	2,1
2		A2	7.546,6	5.282,6	15.847,9	28	112	1-3	70	2,1
3		A3	7.053,2	4.937,2	14.811,7	26	104	1-3	70	2,1
5		A4	5.550,0	3.885,0	11.655,0	22	88	1-3	70	2,1
6		A5	7.033,4	4.923,4	14.770,1	28	112	1-3	70	2,1
7		A6	3.908,4	2.735,9	8.207,6	16	64	1-3	70	2,1
8		A7	3.703,2	2.592,2	7.776,7	16	64	1-3	70	2,1
9		A8	3.918,3	2.742,8	8.228,4	16	64	1-3	70	2,1

10		A9	3.923,4	2.746,4	8.239,1	16	64	1-3	70	2,1
11		A10	7.054,5	4.938,2	14.814,5	28	112	1-3	70	2,1
12		A11	6.526,0	4.568,2	13.704,6	23	92	1-3	70	2,1
13		A12	4.966,9	3.476,8	10.430,5	19	76	1-3	70	2,1
15		A13	6.101,0	4.270,7	12.812,1	24	96	1-3	70	2,1
16		A14	5.547,7	3.883,4	11.650,2	21	84	1-3	70	2,1
B	ĐẤT Ở CHÍNH TRẠNG	B	108.364,6	75.855,2	227.565,7	290	1.160	1-3	70	2,1
1		B1	4.149,6	2.904,7	8.714,2	12	48	1-3	70	2,1
2		B2	8.700,5	6.090,4	18.271,1	26	104	1-3	70	2,1
3		B3	3.168,9	2.218,2	6.654,7	13	52	1-3	70	2,1
4		B4	11.880,9	8.316,6	24.949,9	39	156	1-3	70	2,1
5		B5	3.861,6	2.703,1	8.109,4	20	80	1-3	70	2,1
6		B6	10.213,0	7.149,1	21.447,3	23	92	1-3	70	2,1
7		B7	2.413,9	1.689,7	5.069,2	9	36	1-3	70	2,1
8		B8	3.390,2	2.373,1	7.119,4	8	32	1-3	70	2,1
9		B9	4.747,7	3.323,4	9.970,2	9	36	1-3	70	2,1
10		B10	11.639,3	8.147,5	24.442,5	12	48	1-3	70	2,1
11		B11	10.299,2	7.209,4	21.628,3	22	88	1-3	70	2,1
12		B12	6.692,7	4.684,9	14.054,7	24	96	1-3	70	2,1
13		B13	4.344,7	3.041,3	9.123,9	7	28	1-3	70	2,1
14		B14	5.990,9	4.193,6	12.580,9	21	84	1-3	70	2,1
15		B15	2.120,5	1.484,4	4.453,1	6	24	1-3	70	2,1
16		B16	6.023,5	4.216,5	12.649,4	16	64	1-3	70	2,1
17		B17	2.036,0	1.425,2	4.275,6	9	36	1-3	70	2,1
18		B18	6.691,5	4.684,1	14.052,2	14	56	1-3	70	2,1
C	ĐẤT Ở TẠI ĐỊNH CƯ	TĐC	16.226,1	11.358,3	34.074,8	73	292	1-3	70	2,1
1		TĐC-1	5268,0	3687,6	11062,8	24	96	1-3	70	2,1
2		TĐC-2	4790,5	3353,4	10060,1	24	96	1-3	70	2,1
3		TĐC-3	6167,6	4317,3	12952,0	25	100	1-3	70	2,1
V	ĐẤT CÔNG VIÊN - CÂY XANH - TĐTT		52.997,5	2.649,9				1	5	0,0
1	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -1	3.429,6	171,5				1	5	0
2	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -2	17.730,9	886,5				1	5	0
3	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -3	5.809,1	290,5				1	5	0
4	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -4	2.372,4	118,6				1	5	0

5	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -5	6.635,4	331,8				1	5	0
6	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -6	2.806,0	140,3				1	5	0
7	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -7	1.620,9	81,0				1	5	0
8	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -8	2.494,7	124,7				1	5	0
9	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -9	4.565,1	228,3				1	5	0
10	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -10	4.374,1	218,7				1	5	0
11	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -11	1.094,9	54,7				1	5	0
12	CÔNG VIÊN C.XANH	CXCV -12	64,4	3,2				1	5	0
VI	ĐẤT GIAO THÔNG		173.271,5							
TỔNG ĐẤT XÂY DỰNG			457.958,5	156.305,0	459.010,8	667	2.668	1-3	34%	1,0

5.3. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan:

- Dựa vào định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt để thiết kế bố trí cơ cấu không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,... để phù hợp định hướng phát triển chung.

- Tận dụng tối đa hiệu quả kinh tế quỹ đất để Quy hoạch sử dụng đất.

- Dựa vào các đồ án Quy hoạch chi tiết có liên quan đã được phê duyệt và đang được triển khai để bố trí không gian Quy hoạch cho phù hợp, đồng thời hoàn chỉnh một số cơ cấu Quy hoạch chi tiết không phù hợp thực trạng phát triển để đảm bảo tính khả thi của đồ án khi triển khai. Tổ chức định hướng phân lô trên nguyên tắc vừa đảm bảo mỹ quan vừa phù hợp theo Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng hiện hành và có dự trù kết nối hợp lý với đồ án khác.

- Phương án quy hoạch đều tập trung hướng đến mục tiêu hình thành nên một mô hình đất ở nông thôn hiện đại. Tổ chức không gian kiến trúc gắn kết với các khu vực xung quanh nhằm khai thác giá trị chính của khu vực.

- Không gian khu vực nổi bật với trục chủ đạo là trục đường chính liên kết giữa các thôn và khu trung tâm huyện Bắc Ái, tạo nên trục cảnh quan và điểm nhấn cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch. Với mục đích là tạo không gian đẹp, đồng thời đảm bảo kết nối tốt với các hoạt động khác trong khu vực.

6. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Các chỉ tiêu dự kiến về sử dụng đất, chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đô thị trong khu vực quy hoạch:

-Thực hiện theo thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Dân số		
1.1	Dân số trong khu vực thiết kế	người	2.600
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		

2.1	Đất ở	m ² /người	≥ 25
2.2	Đất xây dựng công trình công cộng dịch vụ		≥ 5
2.3	Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật		≥ 5
2.4	Đất cây xanh công cộng		≥ 2
3	Hạ tầng xã hội tối thiểu		
3.1	Nhà trẻ, mẫu giáo	cháu/1000dân	50
		m ² đất/chỗ học	12
3.2	Trường tiểu học	cháu/1000dân	65
		m ² đất/chỗ học	10
3.3	Trường trung học	cháu/1000dân	55
		m ² đất/chỗ học	10
3.4	Chợ	m ²	≥ 1.500
3.5	Trạm y tế	m ²	≥ 500
4	Hạ tầng kỹ thuật đô thị		
4.1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 18
4.2	Cấp nước sinh hoạt	l/người/ngày.đêm	≥ 80
4.3	Cấp nước thương mại - dịch vụ, CTCC	%Q sinh hoạt	20
4.4	Thoát nước sinh hoạt	% nước cấp	≥ 80
4.6	Rác thải	kg/người/ngày.đêm	0,8
4.7	Cấp điện sinh hoạt	W/người	330
4.8	Chiếu sáng đường phố	Cd/m ²	0,4 - 0,6

7. Quy hoạch hệ thống Hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Khu quy hoạch có địa hình cao ráo, ổn định nên không san nền. Chỉ san nền mấy khu phân lô mới. Độ dốc san nền từ 0,05% – 1%, với kích thước ô lưới san nền (30x30)m. Hệ số đầm chặt san nền $K \geq 0,90$.

- San nền theo độ dốc tối thiểu nhằm giảm khối lượng đất đắp, san dốc hướng ra theo độ dốc mặt đường.

b) Cao độ thiết kế:

- Cao độ nền xây dựng theo cao độ nhà nước VN2000

- Độ dốc nền thiết kế : 0,05% ÷ 1% (đối với toàn khu).

c) Thoát nước mưa:

- Nước mặt trên lô đất chảy theo độ dốc san nền và độ dốc tự nhiên, hướng dốc san nền đổ về mương thoát nước chung.

- Hệ thống công thoát nước mặt vùng quy hoạch:

+Tiêu chuẩn áp dụng: Thoát nước mạng lưới bên ngoài công trình -Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957-2008.

+ Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước sinh hoạt, có nhiệm vụ thu nước mưa và thu nước tưới rửa cây. Chu kỳ tràn tính toán ($T=2$ năm).

- Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn, tuyến cống và cả hệ thống trên từng tuyến cống có đặt những hố ga.

- Bố trí đường ống: đường cống, mương được bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông.

- Bố trí hố ga: bố trí theo tuyến cống trên vỉa hè, lòng đường các trục đường bê tông nội bộ với cự ly thích hợp, có nắp đan đầy...

- Hình thức thoát nước: nước mặt từ các khu nhà và công trình công cộng, các tuyến đường được thu vào hố ga dẫn về trong hệ thống cống và tập trung vào 01 tuyến ống chính trên trục đường số 2 thoát ra thoát nước ra tuyến mương hiện trạng.

- Dùng mương BTCT B600 . Độ dốc đặt ống $V \geq V_{\min}$ (Vận tốc chảy nhỏ nhất).

** Quy mô thiết kế cống, mương-móng cống, mương-mỗi nối cống và hầm ga nước mưa:*

- Tải trọng thiết kế H30-XB80 cho mương (cống) bằng đường; H10-XB60 cho cống, mương trên vỉa hè.

- Cống bê tông cốt thép: thi công bằng phương pháp đổ tại chỗ hoặc lắp ghép.

- Hố ga thăm: bằng bê tông đá (1x2) M250, đan hố ga bằng bê tông cốt thép đá (1x2) M250, đáy hố thu đệm đá 4x6 dày 10cm, bên dưới đất nền nguyên thổ đầm chặt.

- Hố thu nước: bằng bê tông đá (1x2) M250, đáy hố thu đệm đá 4x6 dày 10cm. Thu nước qua tấm gang chắn rác kích thước (80x40x4)cm, chảy vào hố ngăn mùi qua ống 2 ống PVC đường kính Ø225mm.

- Cửa xả : bằng bê tông đá (1x2) M250, đệm đá 4x6 dày 10cm.

7.2. Giao thông:

Tiêu chuẩn áp dụng:

- Đường ô tô – Yêu cầu thiết kế: TCVN 4054-2005.

- Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế: TCVN 13592-2022.

- Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế TCCS 38/2022/TCĐBVN.

a) Chiều dài, chiều rộng mạng lưới đường

- Để tạo các không gian xanh đô thị, đồng thời là diện tích để xe, tụ tập người của các công trình công cộng ta có khoảng lùi xây dựng so với chỉ giới đường đỏ (xem chi tiết trong bảng thống kê).

- Toàn bộ hệ thống đường trong khu quy hoạch đều được kết nối với các hệ thống đường khu vực xung quanh.

b) Các yếu tố kỹ thuật

Mạng lưới đường được thiết kế phù hợp với tính chất của cấp đường, tạo sự liên thông và thuận lợi về mặt giao thông chung cho cả khu vực. Kết cấu áo đường là bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng và bán kính triển lể với các góc giao lộ $R_{min} = 6 - 12m$, tạo sự êm thuận khi chạy và thuận tiện khi quay xe tại các góc giao lộ.

7.3. Cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày đêm

- Vị trí đầu nối với hệ thống cấp nước hiện có của khu vực.
- Đường ống cấp nước bố trí mạng lưới vòng kết hợp với mạng cụt.
- Mạng lưới cấp nước sử dụng loại ống HDPE có đường kính D160, D110, D75, D63.
- Tại các vị trí băng ngang đường lồng vào cống tròn bê tông ly tâm D300-H30 hay ống gân HDPE D200 để bảo vệ đường ống.

7.4. Cấp điện sinh hoạt:

- Hiện trạng có đường dây trung áp 3 pha 22kV đi trên trụ BT LT 12m nằm trên tuyến đường liên huyện, trong ranh quy hoạch phù hợp đầu nối cấp điện cho khu vực quy hoạch, xây dựng mới các tuyến cáp ngầm trung áp 3 pha 22 kV đầu nối với đường dây hiện hữu đến các trạm biến áp phân phối 22/0,4kV cấp điện cho toàn bộ khu quy hoạch.

- Hệ thống chiếu sáng được cấp nguồn và điều khiển từ tủ điều khiển chiếu sáng, đèn chiếu sáng được điều khiển tự động nhờ bộ điều khiển LOGO lắp bên trong tủ điều khiển, các đèn được cấp nguồn xen kẽ 3 pha. Có thể lập trình thời gian theo các mùa trong năm để đảm bảo hiệu quả chiếu sáng.

7.5. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Tổng số máy điện thoại cố định dự kiến cho khu quy hoạch là: 686 thuê bao.

Nguồn thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc cho khu dân cư được lấy từ tổng đài bưu điện huyện Bắc Ái và được ghép nối vào mạng viễn thông của khu vực.

- Kéo tuyến cáp thông tin liên lạc với dung lượng yêu cầu từ tổng đài bưu điện thành phố kéo tới đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc khu dân cư.

- Mạng lưới cáp thông tin nội bộ sẽ được đầu nối với các tủ cáp của từng khu vực, tùy theo nhu cầu sử dụng mà dùng các loại cáp có dung lượng khác nhau (tương ứng với dung lượng của các tủ cáp).

7.6. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Nước thải sinh hoạt tính toán theo tiêu chuẩn cấp nước cho sinh hoạt: 150lít/người/ngày (tỷ lệ thu gom 90%).

- Lượng nước thải sinh hoạt: $QNT = 90\% \times QCN = 90\% \times 480,24 = 432,22 m^3/ngày$.

- Nước thải sinh hoạt từ các hộ dân trong khu quy hoạch được xử lý cục bộ bằng bể tự hoại hoặc các loại hình xí hợp vệ sinh khác, trước khi cho xả vào hệ thống thoát nước chung. Chất lượng nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT.

- Nước thải và phân gia súc từ các khu chuồng trại chăn nuôi sẽ được xử lý bằng bể bioga, tạo năng lượng để đun bếp, thắp sáng.

- Hệ thống thoát nước thải được xử lý tại khu điểm dân cư thôn Châu Đắc và Ma Hoa. Nước thải sau khi xử lý phải đạt tiêu chuẩn theo QCVN 40:2011/BTNMT

- Quy chuẩn kỹ thuật về nước thải công nghiệp và được quy hoạch theo các tuyến ống tập trung về đường ống chính D600 dẫn về trạm xử lý nước thải quy hoạch chung của dự án.

b) Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Rác thải công nghiệp: 0,5 Tấn/ha/ngày.đêm.

- Lượng rác thải: $R_{rt} = 45,80 * 0,5 = 22,90$ tấn/ngày.đêm.

- Giải pháp thu gom chất thải rắn:

+ Chất thải rắn được thu gom trong từng công trình theo định kỳ hàng ngày. Tuy nhiên, CTR cần được phân loại tại nguồn, đặc biệt tách loại CTR hữu cơ, CTR nguy hại để thuận tiện trong quá trình xử lý CTR.

+ Công tác 3R (Reduce, Reuse, Recycle) với nền tảng cơ bản là hoạt động phân loại tại nguồn.

+ Phân loại CTR tại nguồn có ưu điểm:

* Giảm được lượng chất thải phải xử lý -> Tiết kiệm được chi phí xử lý.

* Tiết kiệm tài nguyên do tái chế, tái sử dụng chất thải -> Khai thác ít tài nguyên thiên nhiên -> Giảm tác động đến môi trường.

+ Bố trí các thùng rác nhỏ dọc theo tuyến đường giao thông trong khu nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường và cảnh quan cho khu vực.

+ Sẽ có một đội công nhân thực hiện việc thu gom CTR theo định kỳ hàng ngày, đưa về trạm trung chuyển rác gần nhất. Sau đó CTR được chuyển về khu liên hiệp xử lý chất thải rắn của khu vực.

7.7. Đánh giá tác động môi trường:

Việc đầu tư xây dựng khu Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại) huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận, sẽ có ảnh hưởng nhất định đến môi trường sống và sinh hoạt của nhân dân. Trong quá trình triển khai dự án đầu tư xây dựng khu quy hoạch, chủ đầu tư và đơn vị tư vấn phải tính toán chỉ tiêu và phương pháp xử lý đối với môi trường không khí, môi trường nước và những tác động từ dự án mang lại nhằm đảm bảo vệ sinh môi trường khu vực.

8. Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch: *(chi tiết theo tập thuyết minh Quy định quản lý theo Đồ án quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn*

huyện Bác Ái (Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại).

9. Tổng hợp kinh phí lập quy hoạch: 810.479.004 đồng.

* Chi phí lập Nhiệm vụ và lập Đồ án quy hoạch:	429.071.040 đồng
* Chi phí khác:	96.588.979 đồng
* Chi phí khảo sát phục vụ lập quy hoạch:	284.818.985 đồng

(Chi tiết theo Bảng tổng hợp kinh phí đính kèm)

10. Nguồn vốn: Vốn Chương trình mục tiêu quốc gia; và các nguồn vốn hợp pháp khác.

11. Thành phần hồ sơ bản vẽ (Đồ án quy hoạch):

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Số lượng
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2000	07 bộ
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất	1/500	07 bộ
3	Bản đồ quy hoạch cơ cấu sử dụng đất	1/500	07 bộ
4	Bản đồ quy hoạch phân lô sử dụng đất	1/500	07 bộ
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan	1/500	07 bộ
6	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	07 bộ
7	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500	07 bộ
8	Bản đồ quy hoạch cao độ, toạ độ	1/500	07 bộ
9	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500	07 bộ
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện	1/500	07 bộ
11	Bản đồ quy hoạch chiếu sáng	1/500	07 bộ
12	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500	07 bộ
13	Bản đồ quy hoạch cấp nước sinh hoạt	1/500	07 bộ
14	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500	07 bộ
15	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải	1/500	07 bộ
16	Bản đồ quy hoạch tổng hợp đường dây đường ống	1/500	07 bộ

12. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái.
- Cơ quan thỏa thuận quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận.
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện.
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Bác Ái.

- Cơ quan lập quy hoạch: Công ty TNHH tư vấn đầu tư xây dựng Sông Dinh.

II. Ý KIẾN THẨM ĐỊNH

1. Điều kiện của tổ chức lập thiết kế quy hoạch xây dựng:

Điều kiện năng lực của tổ chức, cá nhân chủ trì khảo sát, thiết kế quy hoạch.

- Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Sông Dinh; Địa chỉ: 43-45 Phạm Đình Hồ, Phường Phước Mỹ, TP. Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận; ĐKKD: 4500242565; Chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng số: NIT-00004919. Trong đó, năng lực tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng hạng II còn hiệu lực đến ngày 03/01/2030; năng lực khảo sát xây dựng (địa chất, địa hình) hạng II còn hiệu lực đến ngày 10/10/2032.

+ Chủ trì khảo sát: Bà Nguyễn Thị Hằng, có chứng chỉ hành nghề hoạt động xây dựng số NIT-00101651, được Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 28/12/2021. Trong đó, năng lực khảo sát địa hình hạng II còn hiệu lực đến ngày 27/8/2025.

+ Chủ trì thiết kế: Ông Huỳnh Đoàn Nhung, có chứng chỉ năng lực hoạt động số NIT-00026767, được giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận cấp ngày 06/10/2023. Trong đó, năng lực thiết kế quy hoạch xây dựng hạng II còn hiệu lực đến ngày 06/10/2028.

Tổ chức lập quy hoạch có đủ điều kiện năng lực lập khảo sát, thiết kế quy hoạch xây dựng phù hợp; cá nhân đảm nhận chức danh chủ nhiệm, chủ trì thiết kế đồ án quy hoạch xây dựng các bộ môn có chứng chỉ hành nghề phù hợp với loại quy hoạch.

2. Các căn cứ lập quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại được lập căn cứ vào chiến lược, quy hoạch phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh, quy hoạch xây dựng có liên quan đã được phê duyệt.

- Đáp ứng Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng và quy hoạch khác có liên quan.

- Bản đồ, tài liệu, số liệu về hiện trạng kinh tế - xã hội, điều kiện tự nhiên của địa phương phù hợp theo thực tế tại thời điểm lập đồ án.

- Đồ án quy hoạch xây dựng phù hợp với nhiệm vụ và yêu cầu về nội dung đối với loại quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn; phù hợp với Đồ án quy hoạch cấp độ cao hơn và đồ án quy hoạch có liên quan như: Quy hoạch chung đô thị Phước Đại, quy hoạch phân khu trung tâm huyện Bác Ái...

3. Việc tổ chức lấy ý kiến đại diện cộng đồng dân cư, tổ chức, cá nhân:

- Hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch nông thôn cơ bản phù hợp theo quy định tại Điều 16, Điều 17 Luật Xây dựng năm 2014 và Điều 23, Điều 24 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP;

- Các ý kiến đóng góp của các cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư có liên quan được tổ chức tư vấn phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch tổng hợp, giải trình bằng văn bản.

4. Về thể thức và thành phần hồ sơ quy hoạch:

- Cơ bản phù hợp theo quy định tại Điều 36, Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/11/2022 của Bộ Xây dựng và Nhiệm vụ đã được phê duyệt; hồ sơ khảo sát địa hình đã được kiểm tra, nghiệm thu theo quy định; việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phù hợp loại hình quy hoạch.

- Phù hợp về tính chất, chức năng của khu vực lập quy hoạch với đồ án Quy hoạch chung, quy hoạch phân khu được duyệt.

III. KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ:

Hồ sơ Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư thôn Ma Hoa và thôn Châu Đắc, xã Phước Đại cơ bản tuân theo các quy định hiện hành về quy hoạch xây dựng nông thôn và đủ điều kiện phê duyệt.

Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện kính đề nghị Ủy ban nhân dân huyện xem xét, phê duyệt để tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch./.

Nơi nhận:

- Các thành viên Hội đồng thẩm định QHXD huyện;
- UBND huyện (b/c);
- Chủ đầu tư;
- Lưu: HĐTĐ; KT&HT (LĐ-CV).



CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH UBND HUYỆN

Ngô Thanh Lâm

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ THÔN MA HOA VÀ THÔN CHÂU ĐẮC, XÃ PHƯỚC ĐẠI (THUỘC QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG CÁC ĐIỂM DÂN CƯ TRÊN ĐỊA BÀN HUYỆN BẮC ÁI)**

(Kèm theo Báo cáo thẩm định số *19.1.12*/BCTĐ-HĐTĐ ngày *19.12*/2023 của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện)

(Theo Bảng số 10 và 11 của Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị)

Quy mô diện tích lập quy hoạch:

45,8 (ha)

Giá lập đồ án quy hoạch tương ứng:

A 353.932.800 (đ/ha)

Giá lập NV quy hoạch tương ứng:

B 43.355.200 (đ/ha)

ST T	Nội dung hạng mục	Cách tính	Hệ số tỷ lệ (Ki)	Giá trị trước thuế (đồng)	VAT	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí lập Nhiệm vụ và lập Đồ án quy hoạch	$G_{qh} = C_{qh} + C_{nv}$		397.288.000		429.071.040	G_{qh}
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	$A * K_i$	100%	353.932.800	1,08	382.247.424	C_{qh}
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	$B * K_i$	100%	43.355.200	1,08	46.823.616	C_{nv}
II	Chi phí khác	$G_k = C_{k1} + \dots + C_{k5}$		95.527.181		96.588.979	G_k
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	$C_{nv} * K_i$	20%	8.671.040		8.671.040	C_{k1}
2	Chi phí thẩm định đồ án	$C_{qh} * K_i$	10,3%	36.507.169		36.507.169	C_{k2}
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	$C_{qh} * K_i$	9,2%	32.652.332		32.652.332	C_{k3}
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.	$C_{qh} * K_i$	2%	7.078.656		7.078.656	C_{k4}
5	Chi phí Panô công bố quy hoạch	$C_{qh} * K_i$	3%	10.617.984	1,1	11.679.782	C_{k5}
III	Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập QH	$G_{ks} = C_{ks1} + \dots + C_{ks2}$		263.721.282		284.818.985	G_{ks}
1	Chi phí khảo sát	Theo THKP khảo sát		253.402.723	1,08	273.674.941	C_{ks1}
2	Chi phí giám sát khảo sát	$C_{ks1} * K_i$	4,072%	10.318.559	1,08	11.144.044	C_{ks2}
Tổng chi phí lập quy hoạch và khảo sát		$G_{qh} + G_k + G_{ks}$		756.536.463		810.479.004	G



BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ KHẢO SÁT

CÔNG TRÌNH: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ THÔN MA HOA VÀ THÔN CHÂU ĐẮC, XÃ PHƯỚC ĐẠI

HẠNG MỤC: KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH

STT	CHI PHÍ	KÝ HIỆU	HỆ SỐ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ (đ)
	CHI PHÍ THEO ĐƠN GIÁ				
	Chi phí Vật liệu	A1		Bảng giá trị vật tư	2.377.773
	Chi phí Nhân công	B1		Bảng giá trị vật tư	131.161.930
	Chi phí Máy thi công	C1		Bảng giá trị vật tư	9.157.988
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP				
1	Chi phí Vật liệu	VL	1,00	A1*1	2.377.773
2	Chi phí Nhân công	NC	0,96	B1*0,963	126.308.939
3	Chi phí Máy thi công	MTC	0,99	C1*0,989	9.057.250
	Cộng chi phí trực tiếp	T		VL+NC+MTC	137.743.962
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP				
	Chi phí chung	C	70	NC*70%	88.416.257
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công, Chi phí một số công việc không xác định được khối lượng từ thiết kế	LT+TT	1,10	T*1,1%	1.515.184
	Cộng chi phí gián tiếp	GT		C+LT+TT	89.931.441
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	6,00	6%*(GT+T)	13.660.524
IV	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	Cpvks		Cpa+Cbc+Ckpvs	12.066.796
	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	Cpa	2	2%*(T+GT+TL)	4.826.719
	Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát	Cbc	3	3%*(T+GT+TL)	7.240.078
	Chi phí khác phục vụ khảo sát	Ckpvs			
	Chi phí khảo sát xây dựng trước thuế	G		T+GT+TL+Cpvks	253.402.723