

**ĐỀ CƯƠNG NHIỆM VỤ, DỰ TOÁN KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH,
LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU XÂY DỰNG KHU CÔNG NGHIỆP
BẮC THẠCH HÀ, HUYỆN THẠCH HÀ, TỈNH HÀ TĨNH TỶ LỆ 1/2.000**

I. Các cơ sở, mục tiêu và nhiệm vụ của quy hoạch.

I.1. Lý do và sự cần thiết của việc lập quy hoạch.

Quy hoạch tỉnh Hà Tĩnh thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1363/QĐ-TTg ngày 8/11/2022 trong đó đã định hướng quy hoạch mới khu công nghiệp Bắc Thạch Hà với diện tích khoảng 418 ha tại huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.

Thực hiện phương án quy hoạch khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030, đồng thời hiện nay có nhà đầu tư nghiên cứu đề nghị thực hiện dự án Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ VSIP tại huyện Thạch Hà; ngày 16/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh đã ban hành Văn bản số 1141/UBND-KT₁ về việc chủ trương lập Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Bắc Thạch Hà.

Để thực hiện chủ trương trên, theo quy định hiện hành trước tiên cần thiết phải tổ chức lập quy hoạch xây dựng phân khu khu công nghiệp làm cơ sở xem xét chấp thuận nhà đầu tư dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

I.2. Các căn cứ lập đề cương nhiệm vụ.

a) Căn cứ lập đề cương nhiệm vụ

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều luật xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2017/NĐ-CP ngày 07/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

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

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của 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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh ban hành quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh, Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019;

Thực hiện Văn bản số 883/UBND-KT₂ ngày 03/3/2023 của UBND tỉnh về việc giao thực hiện các nội dung liên quan đến đầu tư Khu công nghiệp, đô thị và dịch vụ; Văn bản số 1141/UBND-KT₁ ngày 16/3/2023 của UBND tỉnh về chủ trương lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Bắc Thạch Hà.

** Căn cứ khảo sát địa hình*

- Quyết định của Thủ tướng Chính phủ số 83/2000/QĐ-TTg, ngày 12/7/2000 về sử dụng hệ quy chiếu và hệ tọa độ Quốc gia Việt Nam;

- Thông tư số 973/2001/TT-TCĐC, ngày 20/6/2001 của Tổng cục Địa chính hướng dẫn áp dụng hệ quy chiếu và hệ tọa độ Quốc gia VN-2000;

- Thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng;

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9398:2012 Công tác trắc địa trong xây dựng công trình - Yêu cầu chung;

- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 9401:2012 Tiêu chuẩn đo và xử lý số liệu GPS trong trắc địa công trình;

- Quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 (Phần ngoài trời) - 96 TCN43-90;

- Quy phạm thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000, 1/10000, 1/25000 (Phần trong nhà) - 96 TCN42-90;

- Ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 ban hành kèm theo quyết định của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính (số 1125/ĐĐBĐ ngày 19/11/1994, nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường);

- Công văn số 1139/ĐĐBĐVN-CNTĐ, ngày 26/12/2011 của Cục Đo đạc và bản đồ Việt Nam - Bộ Tài nguyên môi trường về việc Sử dụng công nghệ GPS/GNSS trong đo lưới trắc địa.

I.3. Phạm vi ranh giới, diện tích lập quy hoạch.

- Vị trí: Xã Thạch Liên, xã Việt Tiến, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh.
- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 418 ha;
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A;
 - + Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp, Đường sắt tốc độ cao (quy hoạch);
 - + Phía Nam giáp: Quốc lộ 15B;
 - + Phía Bắc giáp: Khu dân cư.

(Xem sơ đồ vị trí, ranh giới lập quy hoạch kèm theo)

I.4. Tính chất khu vực lập quy hoạch.

Là khu công nghiệp hỗn hợp đa ngành.

I.5. Mục tiêu lập quy hoạch.

- Cụ thể hóa phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 theo danh mục tại Phụ lục XI ban hành kèm theo 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.

- Nâng cao hiệu quả năng lực, khai thác tối đa việc sử dụng các quỹ đất phát triển công nghiệp.

- Góp phần xây dựng huyện Thạch Hà trở thành một điểm nhấn về kinh tế, hạ tầng đồng bộ và phát triển cửa ngõ phía Bắc của thành phố Hà Tĩnh;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

II. Khái quát đặc điểm tự nhiên và hiện trạng của khu vực lập quy hoạch.

II.1. Điều kiện tự nhiên

- a) *Vị trí khu vực thiết kế*
- b) *Địa hình:*
- c) *Khí hậu:*
- d) *Đặc điểm thủy văn:*
- e) *Địa chất công trình:*
- f) *Địa chất thủy văn:*
- g) *Địa chấn:*

.....

II.2. Hiện trạng

- a) *Hiện trạng sử dụng đất đai:*
- b) *Hiện trạng các công trình kiến trúc:*

c) Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

.....

III. Các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu vực lập quy hoạch.

III.1. Sử dụng đất.

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng, dự kiến cơ cấu sử dụng đất đai trong đồ án như sau:

TT	Loại đất chính	Cơ cấu (%)
1	Nhà máy, nhà xưởng	69-71
2	Đầu mối hạ tầng kỹ thuật	1
3	Công trình dịch vụ, tiện ích công cộng	7
4	Đất giao thông	10-12
5	Cây xanh, mặt nước, nghĩa trang...	11

III.2. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật: tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành có liên quan và chức năng quy hoạch cụ thể trong từng khu vực.

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu sẽ được nghiên cứu, tính toán, điều chỉnh cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch để phù hợp với quy chuẩn quy hoạch và thực tiễn khu vực.

IV. Các nội dung khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000.

IV.1. Tư liệu trắc địa.

IV.1.1. Bản đồ.

Sử dụng bản đồ tỷ lệ 1:50.000 do Nhà xuất bản Bản đồ - Bộ Tài nguyên và Môi trường xuất bản để tham khảo;

IV.1.2. Các điểm khống chế cao, tọa độ.

Theo tài liệu do Trung tâm thông tin dữ liệu đo đạc và bản đồ - Cục đo đạc và bản đồ Việt Nam - Bộ Tài nguyên và Môi trường cung cấp- Sở Tài nguyên và Môi trường cung cấp:

Tọa độ: Sử dụng các điểm này có tọa độ hệ VN-2000, lưới chiếu UTM, kinh tuyến trục $Lo=105^\circ$, múi chiếu 3° . Để giảm độ biến dạng của bản đồ do biến dạng chiều dài, tọa độ các điểm khởi tính được tính chuyển về hệ tọa độ VN-2000, lưới chiếu UTM, múi chiếu 3° , $Lo=105^\circ 30'$. Sử dụng các điểm hạng cao làm điểm khởi tính tọa độ.

Độ cao: Sử dụng các điểm có độ cao hệ độ cao Quốc gia Việt Nam. Sử dụng ít nhất hai điểm hạng IV trong số các điểm có trong khu vực đo làm điểm khởi tính độ cao.

IV.2. Lưới khống chế mặt bằng.

IV.2.1. Cấp hạng và mật độ điểm khống chế mặt bằng.

Căn cứ vào vị trí các điểm tọa độ đã có trên thực địa. Căn cứ vào điều kiện địa hình, diện tích khu vực đo, tỷ lệ bản đồ cần thành lập, trang thiết bị hiện có, lưới khống chế mặt bằng được thiết kế 1 cấp: Lưới đường chuyền cấp 2.

IV.2.2. Sơ đồ lưới.

Dựa vào các điểm địa chính cơ sở hoặc các điểm hạng IV lập lưới đường chuyền cấp 2 đo bằng công nghệ máy (đo GPS). Các điểm đường chuyền cấp 2 được thiết kế tạo thành từng cặp điểm thông hướng rải bao trùm khu vực khảo sát.

+ Lưới đường chuyền cấp 2 có 60 điểm xác định, ký hiệu: Từ II-01 đến II-60;

Lưới đường chuyền cấp 2 sẽ được bố trí trực tiếp tại thực địa.

IV.2.3. Đo đạc lưới khống chế mặt bằng.

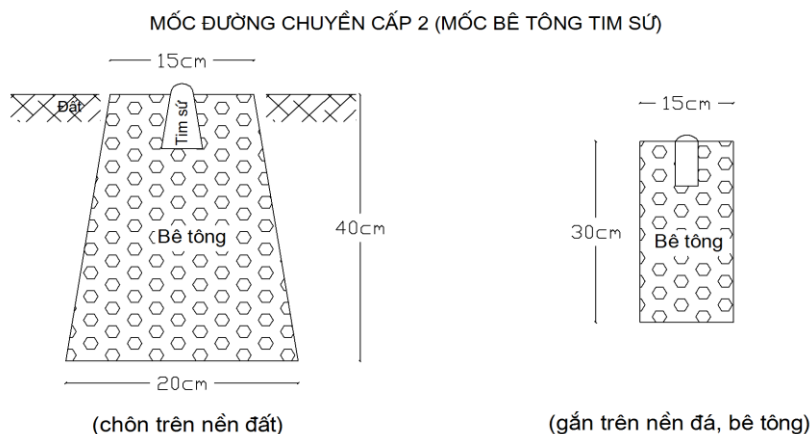
Lưới đường chuyền cấp 1, cấp 2 (đo GPS) được đo bằng 4 máy thu GPS loại 1 tần số Trimble 4600LS do Mỹ sản xuất. Đây là loại máy thu có kết cấu gọn nhẹ, máy có độ chính xác đo cạnh $M_D = \pm(0.005 + 1\text{PPm})$ và đo cao anten tới ± 1 mm. Trước khi đo được lập lịch đo và thiết kế các ca đo (session).

Máy trước khi đo tiến hành kiểm tra kiểm nghiệm, các sai số nhỏ hơn giới hạn cho phép.

Quá trình đo theo hướng dẫn sử dụng máy, các tiêu chuẩn kỹ thuật tuân theo quy phạm quy định.

IV.2.4. Dấu mốc ở thực địa.

Mốc đường chuyền cấp 2 được chôn bằng bê tông, tim mốc bằng sứ. Mốc được chôn tại nơi có nền đất ổn định, thuận tiện cho các công tác trắc địa sau này. Hình dạng, kích thước như hình vẽ:



IV.2.5. Bình sai tính toán.

Lưới đường chuyền cấp 2 (đo GPS) được tính toán Bình sai bằng phần mềm Trimble Total Control (hoặc các phần mềm chuyên dụng khác). Các chỉ tiêu kỹ thuật của từng cấp không chế mặt bằng tuân theo quy phạm.

IV.2.6. Các chỉ tiêu kỹ thuật của lưới khống chế mặt bằng.

STT	Các chỉ tiêu kỹ thuật	Cho phép
1	Số máy thu đồng bộ	≥ 2
2	Gúc cao của vệ tinh	≥ 15
3	Số lượng vệ tinh quan trắc dùng được	≥ 6
4	Độ dài thời gian ca đo (phút)	30 ÷ 45
5	PDOP (Hệ số suy giảm độ chính xác - Dilution of Precision)	2.0 ÷ 5.0
6	RATIO (Tỷ số phương sai)	≥ 1.5
7	Lời giải cạnh chấp nhận	Fixed
8	Sai số khép tương đối giới hạn (hình tam giác, cạnh trung bình 0.5 km)	1 : 40600
9	Sai số trung phương tương đối cạnh yếu nhất	1 : 10000

V.3. Lưới khống chế độ cao.

Căn cứ vào vị trí các điểm độ cao đã có trên thực địa; căn cứ vào điều kiện địa hình, diện tích khu vực đo, tỷ lệ bản đồ cần thành lập, trang thiết bị hiện có, lưới khống chế độ cao được thiết kế 1 cấp: Lưới độ cao kỹ thuật.

V.3.1. Sơ đồ lưới.

Dựa vào các điểm độ cao độ cao hạng IV trở lên ở trong và lân cận khu vực khảo sát lập lưới độ cao kỹ thuật. Lưới khống chế độ cao kỹ thuật gồm một số tuyến khép dạng đường đơn hoặc dạng đường chuyền có một hay nhiều điểm nút để dẫn độ cao vào tất cả các điểm đường chuyền đường chuyền cấp 2. Tổng chiều dài của lưới độ cao kỹ thuật dự kiến 30 km.

V.3.2. Đo đạc lưới khống chế độ cao.

Lưới khống chế độ cao đo bằng máy Nikon AC 2S (hoặc máy có độ chính xác tương đương) và mia 3 mét có hai mặt số theo phương pháp đo cao hình học. Quá trình đo lưới độ cao, các chỉ tiêu kỹ thuật tuân theo quy định của quy phạm.

V.3.3. Mốc độ cao.

Các mốc độ cao sử dụng mốc khống chế mặt bằng, không chôn mốc riêng.

V.3.4. Bình sai tính toán.

Lưới khống chế độ cao được bình sai theo phương pháp Bình sai gián tiếp trên máy tính điện tử bằng phần mềm Geosoft của Trường Đại học Mở - Địa chất. Các chỉ tiêu kỹ thuật của các cấp lưới khống chế độ cao tuân theo quy phạm.

V.3.5. Các chỉ tiêu kỹ thuật của lưới khống chế độ cao.

STT	Các chỉ tiêu kỹ thuật	Kỹ thuật
1	Chiều dài đường chuyền (km):	
	- Giữa 2 điểm góc	16
	- Giữa điểm góc và điểm nút	12
	- Giữa 2 điểm nút	8
2	Sai số khớp f_h (mm)	$50 \sqrt{L}$
3	Chiều dài từ máy đến mia (m)	120
4	Chiều cao tia ngắm l (m)	$0.3 < l < 2.7$
5	Hiệu số mặt đen - đỏ của 1 mia không lớn hơn (mm)	100 ± 3
6	Hiệu độ cao giữa 2 mia hoặc giữa 2 lần thay đổi chiều cao máy (mm)	≤ 5
7	Chênh lệch chiều dài tia ngắm từ máy đến 2 mia không lớn hơn (m)	5
8	Chênh lệch tích lũy chiều dài tia ngắm từ máy đến 2 mia không lớn hơn (m)	10
9	Đo chiều dài tia ngắm	Đọc trực tiếp trên mia

Trong đó: L là chiều dài đường chuyền tính bằng Km.

V.4. Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình.

V.4.1. Phân mảnh bản đồ.

- Bản đồ địa hình tỷ lệ 1:2000 được phân mảnh theo tọa độ địa lý (B, L).
- Danh pháp tờ bản đồ đánh số theo quy định.

V.4.2. Phương pháp đo vẽ, biên tập và in bản đồ.

a) Lưới khống chế đo vẽ.

- Để tăng dày thêm điểm trạm máy phục vụ trực tiếp đo vẽ chi tiết, thành lập mạng lưới khống chế đo vẽ.

- Toạ độ các điểm khống chế đo vẽ được xác định bằng một số đường chuyền kinh vĩ dạng đường đơn hoặc hệ thống có 1 hay nhiều điểm nút.

- Độ cao trong lưới khống chế đo vẽ được xác định bằng đo cao lượng giác.

- Các điểm của lưới khống chế đo vẽ được đánh dấu bằng cọc dấu đơn giản tạm thời.

- Lưới khống chế đo vẽ được đo bằng máy NiKon AC 2S (hoặc máy có độ chính xác tương đương).

b) Phương pháp đo vẽ, biên tập bản đồ.

- Kiểm tra, đối soát hiện trường, cập nhật thông tin, chỉnh lý, ghép biên tổng hợp với phần đo vẽ bản đồ.

- Toàn bộ bản đồ bao gồm bản đồ đã được ghép biên, biên tập tổng thể. Hạn sai tiếp biên và nguyên tắc xử lý tiếp biên cần tuân thủ quy định quy phạm.

- Bản đồ địa hình được thành lập theo công nghệ bản đồ số, phương pháp đo vẽ trực tiếp bằng máy toàn đạc điện tử.

- Các điểm đo chi tiết được đo bằng máy toàn đạc điện tử theo phương pháp toạ độ cực, đặt mốt (code), lưu vào bộ nhớ của máy đo dạng X,Y,Z và truyền sang máy tính điện tử.

- Các số liệu điểm chi tiết đo ở hiện trường được xử lý trên máy tính bằng phần mềm Geosoft của Trường Đại học Mở - Địa chất.

- Sử dụng các phần mềm đồ họa kết hợp với bản lược đồ vẽ trực tiếp tại hiện trường để vẽ và biên tập bản đồ theo công nghệ bản đồ số.

- Đường đồng mức được vẽ bằng phương pháp nội suy từ các điểm ghi chú địa hình. Khoảng cao đường đồng mức là 1m.

- Mật độ điểm ghi chú độ cao trung bình trên bản vẽ 15÷20 điểm/dm²

- Nội dung bản đồ cần thể hiện đầy đủ theo đúng quy định quy phạm, bao gồm các yếu tố sau: Điểm khống chế trắc địa các cấp (các điểm khống chế toạ độ - cao độ nhà nước, các điểm khống chế cơ sở, các điểm khống chế đo vẽ chỉ thể hiện trên file bản đồ số); điểm dân cư; địa vật kinh tế xã hội; đường giao thông và thiết bị phụ thuộc; thủy hệ và các công trình phụ thuộc; đường mếp nước; dáng địa hình; thực vật; ranh giới và tường rào; địa danh và các ghi chú cần thiết khác...

- Ký hiệu trên bản đồ được thể hiện theo đúng ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 ban hành kèm theo quyết định của Tổng cục trưởng Tổng cục Địa chính (số 1125/ĐĐBĐ ngày 19/11/1994, nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường)

Bản đồ được lưu trữ trên các file *.dwg (2D) và in đen trắng trên giấy Corky bằng máy HP - 800.

VI. Các yêu cầu quy hoạch phân khu chức năng.

VI.1. Đề xuất các cấu trúc tổ chức không gian và thiết kế khu chức năng đảm bảo:

Phát huy tốt nhất giá trị và tiềm năng của khu vực, đáp ứng nhu cầu phát triển công nghiệp đa ngành trên địa bàn huyện Thạch Hà, đảm bảo hài hòa và phát huy được các giá trị đặc trưng của địa hình tự nhiên;

Đảm bảo khả năng kết nối tốt giữa khu vực lập quy hoạch với các khu chức năng lân cận, khắc phục sự chia cắt tạo bởi các tuyến giao thông đối ngoại các tuyến hạ tầng kỹ thuật lớn, đồng thời lưu ý đến các đặc điểm về cảnh quan, môi trường để không có những tác động bất lợi đến các khu vực lân cận.

Kết nối, lồng ghép các quy hoạch và dự án xây dựng các khu chức năng có liên quan trong khu vực.

Đảm bảo hiệu quả sử dụng đất trong giai đoạn ngắn hạn cũng như lâu dài.

VI.2. Đề xuất các giải pháp quy hoạch sử dụng đất phù hợp với tính chất của khu vực thiết kế, đảm bảo chức năng của khu công nghiệp và dịch vụ phụ trợ cùng kết hợp với các quy định bảo vệ môi trường; Bố trí một số chức năng để đảm bảo sự sống động và hiệu quả hoạt động cho toàn khu vực; Đề xuất các ngưỡng khống chế về mật độ xây dựng, tầng cao công trình và hệ số sử dụng đất phù hợp với cấu trúc không gian quy hoạch và các định hướng phát triển chung của toàn khu vực.

VI.3. Xác định các chỉ tiêu và cấu trúc phân bố các công trình hạ tầng xã hội chủ yếu của khu vực thiết kế, hoặc từng khu vực đặc trưng trong khu vực thiết kế phù hợp với nhu cầu quản lý phát triển và các quy chuẩn chuyên ngành;

VI.4. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế, hoặc từng khu vực trong khu vực thiết kế phù hợp với nhu cầu quản lý phát triển;

VI.5. Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm:

- Mạng lưới đường giao thông: Các giải pháp quy hoạch giao thông đến đường phân khu vực, bao gồm: Mặt cắt ngang đường, chỉ giới đường đỏ; yêu cầu về quy hoạch bãi đỗ xe và hệ thống công trình ngầm (nếu có), tuy-nel kỹ thuật...;

- Hệ thống cấp nước: Dự báo nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối cấp nước khác và mạng lưới đường ống cấp nước đến đường phân khu vực;

- Hệ thống cấp điện: Dự báo nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và chiếu sáng khu chức năng đặc thù...;

- Hệ thống thoát nước: Mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải...

- Hệ thống thông tin liên lạc: Mạng lưới bưu chính viễn thông và các công trình đầu mối...

VI.6. Đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất các biện pháp bảo vệ môi trường:

Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình, điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có), các vấn đề văn hóa, xã hội, cảnh quan thiên nhiên...;

Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

Đề xuất các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch, đặc biệt là các quy định đối với hoạt động công nghiệp đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường trong khu vực cũng như các khu vực lân cận liên quan và việc đảm bảo tôn trọng, khai thác hợp lý các đặc trưng của địa hình tự nhiên.

VI.7. Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và dự kiến nguồn lực thực hiện.

.....

VII. Các yêu cầu, quy cách bản vẽ, thuyết minh của đồ án quy hoạch.

VII.1. Các yêu cầu về nội dung các bản vẽ.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu chức năng đặc thù, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền bản đồ phương án quy hoạch sử dụng đất của tỉnh.

- Bản đồ hiện trạng sử dụng đất và kiến trúc, cảnh quan: Hiện trạng các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục V của Thông tư 04/2022/TT-BXD; kiến trúc cảnh quan, hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...), các khu vực bảo vệ di tích, di sản, danh lam thắng cảnh và các chức năng khác trong khu vực.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, và môi trường.

- Bản đồ 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 khu chức năng đặc thù 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).

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn, khu trung tâm, khu bảo tồn (nếu có).

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khu chức năng: Hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu chức năng được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hóa quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu điện ngầm; hào và tuynel kỹ thuật;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế và hệ thống chiếu sáng khu chức năng đặc thù;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

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

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

+ Đánh giá môi trường chiến lược:

+ Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên; chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

+ Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;

+ Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch khu chức năng đặc thù;

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

* Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật được thể hiện trên bản đồ tỷ lệ 1/2.000 .

VII.2. Các yêu cầu về thuyết minh.

- Mục tiêu và phạm vi lập quy hoạch.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu chức năng đặc thù, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch; dự báo về dân số, đất đai, các nhu cầu về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đối với khu quy hoạch.

- Xác định nguyên tắc, đề xuất giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất và hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu chức năng, từng ô phố, trục đường chính, khu vực không gian mở, không gian công cộng, khu vực điểm nhấn trong khu quy hoạch; các quy định về sử dụng đất.

- Xác định các dự án đầu tư xây dựng và nguồn lực thực hiện.

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Kinh tế khu chức năng: 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 khu chức năng 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.

* 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.

VIII. Hồ sơ sản phẩm khảo sát địa hình, lập quy hoạch.

VIII.1. Hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2.000.

VIII.1.1. Kiểm tra, nghiệm thu

Cơ sở để kiểm tra, nghiệm thu là các tiêu chuẩn kỹ thuật, quy phạm đã nêu và các yêu cầu của phương án kỹ thuật đã được chủ đầu tư phê duyệt.

Quá trình kiểm tra, nghiệm thu được thực hiện đầy đủ thường xuyên theo đúng quy trình quy phạm.

Tổ chức kiểm tra nội và ngoại nghiệp ngay tại hiện trường. Chủ đầu tư kiểm tra, nghiệm thu sản phẩm hoàn thành của bên thi công. Sau khi kiểm tra, nghiệm thu chủ đầu tư đánh giá chất lượng sản phẩm. Lập báo cáo tổng kết kỹ thuật và báo cáo kiểm tra nghiệm thu làm cơ sở giao nộp tài liệu.

VIII.1.2. Giao nộp sản phẩm

STT	Sản phẩm giao nộp	Số lượng
1	Báo cáo kết quả khảo sát địa hình, bảng tính bình sai tọa độ, độ cao lưới đường chuyền cấp I, cấp II	07 bộ
2	Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000, đường đồng mức 1m kèm phân mảnh in đen trắng trên giấy Croky	07 bộ

3	Toàn bộ dấu mốc trên hiện trường kèm sơ họa mốc	
4	Đĩa CD lưu trữ số liệu	02 đĩa
5	Nhật ký khảo sát địa hình	07 bộ
6	Báo cáo khối lượng phát sinh (nếu có)	07 bộ

VIII.1.3. Khối lượng khảo sát dự kiến.

STT	Tên công việc	Đơn vị tính	Khối lượng
1	Đường chuyên cấp 2 - Dùng máy toàn đạc điện tử	Điểm	60
	- Thủy chuẩn hạng 4	Km	10
2	Thủy chuẩn kỹ thuật - Cấp đất đá II	Km	20
4	Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2000 đồng mức 1 m. - Địa hình loại II	100ha	4,18

VIII.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch phân khu chức năng đặc thù.

VIII.2.1. Hồ sơ 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 và giới hạn khu đất	QH - 01	1/10.000 1/25.000	x		x
2	Bản đồ đánh giá hiện trạng tổng hợp	QH - 02	1/2.000	x		x
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 03	1/2.000	x		x
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 04	1/2.000	x		x
5	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng	QH - 05	1/2.000		x	x

TT	Nội dung bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ	Quy cách hồ sơ		
				Màu	Đen trắng	Thu nhỏ
6	Bản đồ quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật (Phần san nền)	QH – 06A	1/2.000		x	x
7	Bản đồ quy hoạch hệ thống chuẩn bị kỹ thuật (Phần thoát nước mặt)	QH – 06B	1/2.000		x	x
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước	QH - 07	1/2.000		x	x
9	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện, chiếu sáng	QH - 08	1/2.000		x	x
10	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải và VSMT	QH - 09	1/2.000		x	x
11	Bản đồ quy hoạch hệ mạng lưới thông tin liên lạc, viễn thông	QH - 10	1/2.000		x	x
12	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống	QH - 11	1/2.000	x		x

VIII.2.2. Thuyết minh và các sản phẩm liên quan.

- 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 lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch.

IX. Kế hoạch, tiến độ và tổ chức lập quy hoạch.

IX.1. Kế hoạch, tiến độ lập quy hoạch.

Thời gian lập nhiệm vụ quy hoạch: Không quá 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng.

Thời gian lập quy hoạch phân khu: Không quá 03 tháng (không tính thời gian đấu thầu).

IX.2. Tổ chức lập quy hoạch phân khu khu chức năng.

- Chủ đầu tư: Ban Quản lý khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh.
- Đơn vị lập đề cương nhiệm vụ, dự toán khảo sát lập quy hoạch: Công ty Cổ phần đầu tư, tư vấn xây dựng và xây lắp Hà Tĩnh.

- Cơ quan thẩm định đề cương nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình lập quy hoạch và đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt đề cương nhiệm vụ, dự toán khảo sát địa hình lập quy hoạch và quy hoạch: Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

- Đơn vị khảo sát lập quy hoạch: Chủ đầu tư tổ chức đấu thầu theo các quy định hiện hành.

X. Dự toán khảo sát địa hình, lập quy hoạch phân khu chức năng đặc thù.

X.1. Dự toán khảo sát địa hình.

Căn cứ để lập dự toán:

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Các Quyết định của UBND tỉnh: số 07/2020/QĐ-UBND ngày 26/02/2020 về việc ban hành quy định một số nội dung về quản lý, thực hiện dự án đầu tư công trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh; số 28/2021/QĐ-UBND ngày 22/6/2021 về việc Ban hành Quy định phân cấp một số nội dung về công tác thẩm định, tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng và quản lý chất lượng công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

- Quyết định số 1994/QĐ-SXD ngày 1/5/2022 của Sở Xây dựng công bố Đơn giá xây dựng công trình- Phần Khảo sát xây dựng; Hướng dẫn số 69/QĐ-SXD ngày 01/10/2017 của Sở Xây dựng Hà Tĩnh về việc hướng dẫn lập và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;

- Chi phí khảo sát địa hình sau thuế: 433.686.000 đ (Gksxd)

- Chi phí giám sát khảo sát (theo QĐ số 79/QĐ-BXD ngày 15/02/2017): 16.054.000 đ (B1)

Tổng 449.740.000 đ (TC)

Bằng chữ: Bốn trăm bốn mươi chín triệu, bảy trăm bốn mươi lăm nghìn đồng.

Xem Phụ lục - Bảng tính chi tiết chi phí khảo sát địa hình

X.2. Dự toán lập quy hoạch phân khu chức năng đặc thù

Căn cứ tính toán: Áp dụng theo Thông tư 20/2019/TT-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.

- Chi phí lập đồ án quy hoạch 3.482.560 x 418ha 1.455.710.000 (A)

- Chi phí lập Nhiệm vụ quy hoạch 102.262.900 (B)

- Thuế VAT 10% \times (A+B) 10% * (A+B) 155.797.290 (C)

- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch 6,59% * A 95.910.618 (D)

- Chi phí thẩm định Nhiệm vụ QH	20% * B	20.452.580 (E)
- CP quản lý nghiệp vụ lập đề án QH	6,19% * A	90.087.778 (F)
- Chi phí lấy ý kiến cộng đồng	2% * A	29.114.200 (G)
- Chi phí công bố quy hoạch	3% * A	43.671.300 (CB)

Cộng: A+B+C+D+E+F+G+DP 1.993.007.000 (H)

(Bằng chữ: Một tỷ, chín trăm chín mươi ba triệu, không trăm linh bảy nghìn đồng)

X.3. Chi phí đấu thầu: 11.031.000 đồng. (ĐT)

Áp dụng bảng 2.18 Phụ lục VIII kèm theo Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31 tháng 8 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng

X.4. Tổng kinh phí khảo sát địa hình, lập quy hoạch:

Tổng kinh phí = TC+H+ĐT = 2.453.778.000 đồng.

Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm năm mươi ba triệu, bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng.

XI. Kết luận và kiến nghị.

Quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Bắc Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2.000 là hết sức cần thiết. Với tính chất, quy mô, các yêu cầu đã trình bày trong đề cương, cụ thể hóa phương án phát triển các khu công nghiệp tỉnh Hà Tĩnh đến năm 2030 và là cơ sở để thu hút dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp.

Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Hà Tĩnh kính trình các cơ quan có thẩm quyền xem xét thẩm định, phê duyệt Đề cương nhiệm vụ khảo sát địa hình, lập quy hoạch phân khu xây dựng khu công nghiệp Bắc Thạch Hà, huyện Thạch Hà, tỉnh Hà Tĩnh tỷ lệ 1/2.000 với các nội dung trên./.