

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ĐỘC LẬP – TỰ DO – HẠNH PHÚC

-----***-----

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC DỰ KIẾN

ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU DU LỊCH ROSA VARELLA

Địa điểm: Xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa , Tỉnh Phú Yên

PHÚ YÊN, NĂM 2020

1. Tên đồ án: QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500 KHU VỰC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU DU LỊCH ROSA VARELLA
2. Địa điểm: XÃ HÒA TÂM, HUYỆN ĐÔNG HÒA , TỈNH PHÚ YÊN
3. Các cơ quan thực hiện:

<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT</u> UBND HUYỆN ĐÔNG HÒA</p>	<p style="text-align: center;">Được phê duyệt theo Quyết định số:...../QĐ-UBND ngày tháng năm 2020</p>
<p style="text-align: center;"><u>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH</u> PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG HUYỆN ĐÔNG HÒA</p>	<p style="text-align: center;"><u>TRƯỞNG PHÒNG</u></p>
<p style="text-align: center;"><u>ĐƠN VỊ TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH</u> BAN QUẢN LÝ KHU KINH TẾ PHÚ YÊN</p>	<p style="text-align: center;"><u>TRƯỞNG BAN</u></p>
<p style="text-align: center;"><u>ĐƠN VỊ TÀI TRỢ VỐN QUY HOẠCH</u> CÔNG TY TNHH TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG ĐẤT PHÚ</p>	<p style="text-align: center;"><u>GIÁM ĐỐC</u></p>
<p style="text-align: center;"><u>TỔ CHỨC TƯ VẤN LẬP NHIỆM VỤ</u> <u>QUY HOẠCH</u> CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG PHÚ YÊN</p>	<p style="text-align: center;"><u>CHỦ TỊCH HĐQT</u></p>

MỤC LỤC

NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU DU LỊCH ROSA VARELLA

1. Lý do lập quy hoạch
2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch
3. Đơn vị tài trợ lập quy hoạch
4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch
5. Các căn cứ cơ sở pháp lý thực hiện
6. Các Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng
7. Mục Tiêu của đồ án
8. Yêu cầu về nội dung thiết kế quy hoạch
9. Nội dung nhiệm vụ thiết kế quy hoạch
10. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án
11. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch
12. Tiến độ tổ chức thực hiện
13. Dự toán kinh phí lập quy hoạch
14. Nguồn vốn lập quy hoạch
15. Kết luận và kiến nghị

NỘI DUNG NHIỆM VỤ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

KHU VỰC DỰ KIẾN ĐẦU TƯ DỰ ÁN KHU DU LỊCH ROSA VARELLA

Địa điểm: Xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa , Tỉnh Phú Yên

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1. Lý do lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 :

Huyện Đông Hòa là một huyện đồng bằng duyên hải miền Trung, nằm ở phía nam tỉnh Phú Yên. Huyện Đông Hòa có tuyến đường bộ xuyên Việt là Quốc lộ 1A - và tuyến Quốc lộ 29 từ Vũng Rô (tỉnh Phú Yên) đi Đắc Lắc;

Huyện Đông Hòa với hơn 30 km bãi biển ngang trải dài thơ mộng, từ xã Hòa Hiệp Bắc đến Cảng Vũng Rô, với bãi cát trắng mịn, là điểm thuận tiện để phát triển du lịch ven biển. Với các điểm đến du lịch danh thắng như Bãi Gốc, Mũi Điện, di tích Tàu không số ... là những điểm đến du lịch hấp dẫn nhất đối với du khách trong và ngoài nước. Trong những năm gần đây, bên cạnh những điểm tham quan các di tích và danh thắng, nhiều tiềm năng du lịch khác của huyện Đông Hòa cũng bắt đầu được chú trọng đưa vào khai thác lợi thế. Trong số đó có dải bờ biển phía Đông gần cảng Vũng Rô, với hình thức chủ yếu là tạo môi trường sống hiện đại, hấp dẫn người dân, tạo lập một môi trường sống chất lượng cao, phù hợp với cảnh quan tự nhiên và xu thế phát triển của xã hội.

Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Đất Phú là Nhà đầu tư, đã quan tâm đến khu vực dự kiến xây dựng dự án Khu du lịch Rosa Varella. Vị trí khu vực xây dựng dự án cách di tích Mũi Điện khoảng 1 km, và cách Thành phố Tuy Hòa khoảng 25 km về hướng Nam.

Trên cơ sở đề nghị của Nhà đầu tư, UBND Tỉnh Phú Yên đã đồng ý chấp thuận cho phép Nhà đầu tư được phép tiếp cận, khảo sát và lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; tại Văn bản số 1137/UBND-ĐTXD ngày 09/3/2020 của UBND tỉnh Phú Yên, “V/v cho phép Nhà đầu tư tiếp cận nghiên cứu khảo sát và tài trợ lập quy hoạch khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella”;

Nhằm khai thác tối đa những thuận lợi của quỹ đất hiện hữu và nhu cầu phát triển du lịch ngày càng tăng khi huyện Đông Hòa ngày một phát triển trở thành Thị xã Đông Hòa trong tương lai, việc tiến hành quy hoạch khu vực dự kiến xây dựng dự án là hết sức cần thiết, lập cơ sở để Nhà nước giao đất, cho thuê đất để xây dựng dự án .

2. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: BQL Khu kinh tế Phú Yên

3. Đơn vị tài trợ lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Đất Phú

4. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP tư vấn thiết kế và xây dựng Phú Yên

5. Các căn cứ cơ sở pháp lý thực hiện quy hoạch

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13.

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12.

- Luật Đất đai,45/2013/QH13

- Luật Đầu tư số: 67/2014/QH13

- Luật Du lịch số 09/2017/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 19/06/2017

- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Quyết định số 1712/QĐ-TTg ngày 23/10/2009 về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên
- Quyết định số 1799/QĐ-TTg ngày 12/12/2019 về việc phê duyệt Nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên, tỉnh Phú Yên
- Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.
- Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013;
- Thông tư 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược;
- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN01:2008/BXD về quy hoạch xây dựng.
- Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050;
- Các Báo cáo tham gia thẩm định chủ trương đầu tư của các Sở và UBND huyện: Báo cáo số 1807/SKHĐT-KTĐN ngày 28/8/2019 của Sở Kế hoạch và Đầu tư; Báo cáo số 659/BC-STNMT ngày 14/10/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường; Báo cáo số 415/BC-SXD ngày 28/8/2019 của Sở Xây dựng; Văn bản số 2517/STC-TCDN ngày 23/8/2019 của Sở Tài chính; Báo cáo số 457/BC-SNN ngày 29/8/2019 của Sở Nông nghiệp và PTNT; Báo cáo số 2233/SVHTTDL-QLDL ngày 29/8/2019 của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch tỉnh Phú Yên; Văn bản số 1280/SGT-QLHT ngày 19/9/2019 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Phú Yên; Văn bản số 3248/CT-NVDTPC ngày 22/8/2019 của Cục Thuế; Văn bản số 4329/BCH-TH ngày 11/10/2019 Bộ Chỉ huy Quân sự Tỉnh; Văn bản số 2281/BCH-TM ngày 10/10/2019 Bộ Chỉ huy Bộ đội Biên phòng tỉnh; Văn bản số 3408/UBND-TCKH ngày 27/8/2019 Ủy Ban Nhân dân huyện Đông Hòa
- Văn bản số 573/BQLKKT-QLĐT ngày 09/10/2019 của Ban Quản lý khu kinh tế Phú Yên “V/v tham gia ý kiến thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella”; Báo cáo số 199/BC-BQLKKT ngày 15/10/2019 của Ban Quản lý khu kinh tế Phú Yên “Kết quả thẩm định chủ trương đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella”;

- Văn bản số 1137/UBND-ĐTĐD ngày 09/3/2020 của UBND tỉnh Phú Yên V/v cho phép Nhà đầu tư tiếp cận nghiên cứu khảo sát và tài trợ lập quy hoạch khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella;

- Văn bản số 333/SGTVT-QLHT ngày 18/3/2020 của Sở Giao thông vận tải tỉnh Phú Yên “V/v Thỏa thuận vị trí đầu nối giao thông dự án Khu du lịch Rosa Varella vào QL.29

- Văn bản số 54/CV-CTN ngày 17/3/2020 của Công ty CP Cấp thoát nước Phú Yên “V/v Thỏa thuận vị trí đầu nối hạ tầng cấp nước dự án Khu du lịch Rosa Varella”

- Văn bản số 1162/PYPC-KT ngày 19/3/2020 của Công ty Điện lực Phú Yên “V/v Thỏa thuận vị trí đầu nối nguồn điện dự án Khu du lịch Rosa Varella”

6. Các Tiêu chuẩn, quy chuẩn áp dụng:

6.1 Các Tiêu chuẩn quy chuẩn áp dụng

- TCXDVN 104: 2007 “Đường đô thị- Yêu cầu thiết kế”
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4447:2012 Công tác đất - thi công và nghiệm thu
- QCVN 07-1:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình cấp nước
- QCVN 07-2:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật công trình thoát nước;
- TCVN 7957:2008 Thoát nước – mạng lưới và công trình bên ngoài – Tiêu chuẩn thiết kế
- QCVN 07-9:2016/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình hạ tầng kỹ thuật - công trình quản lý chất thải rắn và nhà vệ sinh công cộng
- Tiêu chuẩn Việt Nam TCVN 2622 : 1995 Phòng cháy, chống cháy cho nhà và công trình - yêu cầu thiết kế
- Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 9257 : 2012 Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị - tiêu chuẩn thiết kế
- Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt
- QCVN 14-MT : 2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt
- QCVN 08-MT:2015/BTNMT Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chất lượng nước mặt
- TCVN 7801-2008 Quy hoạch phát triển khu du lịch – Tiêu chuẩn thiết kế
- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia QCVN 07:2016/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

6.2 Nguồn tài liệu sử dụng:

- Bản đồ đo đạc hiện trạng khu đất tỷ lệ 1/500 lập năm 2019;
- Bản đồ quy hoạch chung huyện Đông Hòa đã được phê duyệt theo Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 03/6/2019 của UBND tỉnh Phú Yên phê duyệt quy hoạch chung đô thị thị xã Đông Hòa (dự kiến) giai đoạn đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2050
- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng hiện hành

7. Mục tiêu của đồ án:

- Cụ thể hóa Nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Nam Phú Yên theo định hướng phát triển kinh tế xã hội tỉnh Phú Yên đến năm 2030, tầm nhìn đến

năm 2050, đã được Tỉnh Ủy và UBND tỉnh Phú Yên chỉ đạo: Phát triển Khu du lịch Khu vực Vũng Rô và vùng lân cận trở thành trung tâm du lịch nghỉ dưỡng, vui chơi, giải trí, đặc sắc về văn hóa, và du lịch sinh thái, vùng biển và núi rừng của vùng duyên hải Nam Trung bộ và cả nước.

- Xây dựng đồng bộ các khu chức năng và hạ tầng kỹ thuật gồm: Các khu dịch vụ lưu trú sinh thái, khách sạn, bungalow, nhà hàng, nhà hội nghị, nhà Checic, các hạng mục hạ tầng giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, Phòng chống cháy nổ ... an toàn và hiện đại.
- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan gắn liền với bảo tồn tôn tạo phát huy các giá trị cảnh quan thiên nhiên hiện có, để tạo nên 1 khu du lịch có điểm dừng chân Check – In độc đáo, đặc sắc, và hiện đại.
- Quy hoạch xây dựng Khu du lịch để phục vụ kinh doanh dịch vụ du lịch lưu trú, ăn uống, vui chơi; cung cấp mô hình du lịch thưởng ngoạn phong cảnh kỳ thú vùng biển, nhằm đa dạng hóa các loại hình dịch vụ tại địa phương; góp phần quảng bá và khai thác một cách hiệu quả tiềm năng du lịch biển nói riêng và điểm đến địa danh danh thắng Mũi Điện của huyện Đông Hòa tỉnh Phú Yên nói chung; giải quyết nhu cầu việc làm cho lao động; đóng góp vào nguồn thu ngân sách nhà nước, góp phần phát triển kinh tế - xã hội.
- Làm cơ sở tạo hiệu quả sử dụng quỹ đất để thu hút đầu tư phát triển;
- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch.

8. Yêu cầu về nội dung thiết kế quy hoạch:

Nội dung thiết kế quy hoạch bao gồm:

- Đánh giá tài nguyên và lựa chọn đất phát triển khu du lịch;
- Phân tích, đánh giá thị trường khách và dự báo các chỉ tiêu phát triển khu du lịch;
- Xác định quy mô, sức chứa khu du lịch ;
- Xác định tính chất và phân khu chức năng;
- Quy hoạch khu lưu trú;
- Quy hoạch khu trung tâm đón tiếp điều hành;
- Quy hoạch cây xanh.
- Quy hoạch hệ thống công trình cơ sở vật chất kỹ thuật;
- Quy hoạch hệ thống giao thông;
- Chuẩn bị kỹ thuật, san nền thoát nước mưa;
- Quy hoạch hệ thống cấp nước;
- Quy hoạch hệ thống cấp điện ;
- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và đánh giá tác động môi trường;
- Thiết kế kiến trúc - cảnh quan.

9. NỘI DUNG NHIỆM VỤ THIẾT KẾ QUY HOẠCH

9.1. Đánh giá tài nguyên và lựa chọn đất phát triển khu du lịch;

9.1.1. Đánh giá tài nguyên lập quy hoạch:

Trong tương quan chung của khu vực, Phú Yên được đánh giá là địa phương giàu tiềm năng để phát triển du lịch. Về giao thông thuận lợi, có quốc lộ 1 và đường sắt Bắc - Nam đi qua, có quốc lộ 25 nối liền với Tây Nguyên, có quốc lộ 29 nối cảng biển quốc tế Vũng Rô với cửa khẩu Đắc Ruê (Đắc Lắc). Sân bay Tuy Hòa hiện đại. Cảng biển Vũng Rô có thể tiếp nhận các tàu có trọng tải trên 5.000 tấn...

Phú Yên còn có bờ biển dài 189km nhiều nơi quanh co, núi biển liền kề tạo nên nhiều đầm, vịnh, gành, mang vẻ đẹp tự nhiên hoang sơ rất kỳ thú; có các nguồn nước khoáng nóng. Tỉnh hiện có 22 di tích lịch sử, văn hóa, kiến trúc, danh thắng cấp quốc gia và 52 di tích được xếp hạng cấp tỉnh...

Khu vực dự kiến xây dựng dự án Khu du lịch Rosa Varella thuộc vùng duyên hải huyện Đông Hòa; đây là vùng tài nguyên bờ biển với hơn 30 km bờ biển đẹp, nằm cạnh di tích danh thắng Mũi Điện, hết sức thuận lợi để phát triển du lịch biển;

9.1.2. Lựa chọn đất phát triển khu du lịch

a. Lựa chọn vị trí khu đất:

Khu đất dự kiến đầu tư thuộc Xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa tỉnh Phú Yên;

Vị trí xây dựng: Quốc lộ 29 (Km11+300 đến Km 11+450, bờ phải); Chi giới đường đỏ khu đất cách mép ngoài mương thoát nước mưa (bờ phải tuyến QL29) là 15 mét; Điểm đầu nối vào QL29 tại Km 11+200; Từ điểm đầu nối đến dự án bằng đường gom.

Lý do lựa chọn vị trí: Khu vực dự kiến xây dựng dự án thuộc Mũi Nậy, đây là mũi đá nhô ra biển, từ đây nhìn thấy Núi Bãi Gốc, nhìn thấy Mũi Điện, nhìn thấy đường giao thông quanh co uốn lượn. Địa hình, vị trí có địa thế rất đẹp;

Ưu điểm: Thuận lợi phát triển du lịch

Khó khăn: Vị trí dự án nằm trên đỉnh đường cong nằm của tuyến QL29, nên điểm đầu nối phải được Bộ Giao thông đồng ý; Sau khi đồ án quy hoạch được duyệt, Nhà đầu tư sẽ trình UBND tỉnh Phú Yên, trình Bộ Giao thông duyệt thỏa thuận phương án đầu nối vào quốc lộ 29.

b. Phạm vi ranh giới quy hoạch :

Phạm vi ranh giới đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất bờ biển;
- Phía Tây giáp: Quốc lộ 29;
- Phía Nam giáp: Quốc lộ 29;
- Phía Bắc giáp: Đất bờ biển;

c. Quy mô quy hoạch: Khu vực quy hoạch có diện tích đất khoảng 4,9914 ha. (Bao gồm đất liền 4,9414 ha và đất mặt nước xây dựng cầu tàu 0,0500 ha)

d. Đánh giá hiện trạng:

- Hiện trạng khu vực là đất trườn núi, gồm có đất đồi lẩn đá, thực vật trên đất là cây hoang mọc thưa thớt, chen lẩn phần lớn là đá tảng, đá lẩn. Địa hình có dốc từ độ cao 86,19m đến mặt nước (0m), trên khoảng dài 130 mét đến 150 mét; Độ dốc địa hình đạt trung bình $i = 50\%$;

- Về Hành lang bảo vệ bờ biển: Theo Quyết định 2041/QĐ-UBND ngày 12/12/2019 của UBND tỉnh Phú Yên V/v Phê duyệt Hành lang bảo vệ bờ biển tỉnh Phú Yên: Tại huyện Đông Hòa, vị trí tương ứng Bờ đá 18 - Mũi Nậy ký hiệu KV39; Theo điều 2- Phê duyệt Danh mục khu vực xác định điểm mực nước triều cao trung bình nhiều năm với tọa độ sau:

TT	Tên khu vực	Địa giới	Ranh giới trong của Hành lang bảo vệ bờ biển (HLBVBB)			Chiều rộng HLBVBB (m)	Chiều dài bờ biển (m)
			Điểm đầu	X (m)	Y (m)		
	Bờ đá 18 (Mũi Nậy) (KV39)	Xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa	Điểm đầu	1426458.80	603383.92	20 m	1832 m
			Điểm cuối	1425518.79	603237.27		

Chiều rộng Hành lang bảo vệ bờ biển là 20 mét (Tính từ mực nước triều cao trở lên) về phía đất liền;

- Về Hành lang bảo vệ đường bộ QL29: Theo Thông báo số 40/TB-SGTVT ngày 17/10/2012 của UBND tỉnh Phú Yên V/v Phạm vi bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ tuyến quốc lộ trên địa bàn tỉnh Phú Yên; thì phạm vi đất dành cho đường bộ được tính từ mép ngoài cùng của rãnh dọc (mương thoát nước) tại các vị trí không đào không đắp ra mỗi bên là 15 mét;
- Về hiện trạng sử dụng đất: Hiện trạng khu đất là đất không có rừng; “Vị trí: Thuộc khoảnh 3, tiêu khu 345, xã Hòa Tâm, huyện Đông Hòa tỉnh Phú Yên; diện tích 4,9272 ha; Hiện trạng: Đất không có rừng; Chức năng quy hoạch: 3 loại rừng”; (Theo ý kiến của Sở Nông nghiệp và PTNT tại Báo cáo số 457/BC-SNN ngày 29/8/2019 của Sở Nông nghiệp và PTNT)

Đánh giá ưu điểm nhược điểm:

- Ưu điểm: Khu vực nằm trên Mũi Nậy, có vị trí đẹp; từ đây có thể nhìn thấy di tích Mũi Điện. Vị trí có quang cảnh đẹp, thoáng đãng, và tiếp xúc với biển.
- Nhược điểm: Địa hình có độ dốc lớn, khi thiết kế đường giao thông cần thiết kế theo đường đồng mức để độ dốc đường đạt từ khoảng 5%; Địa hình cần xây giằng cấp và có tường chắn chống sạt lở;

9.2. Phân tích, đánh giá thị trường khách và dự báo các chỉ tiêu phát triển khu du lịch:

9.2.1. Phân tích, đánh giá thị trường khách: Khu vực dự kiến xây dựng còn hoang sơ, khách sạn, nhà hàng, du lịch nghỉ dưỡng chưa có (trong tương lai có thể sẽ có); nhưng Nhà đầu tư đi trước, tiếp cận trước sẽ có được nhiều lợi thế khi đầu tư dự án du lịch tại nơi này; thị trường khách có khoảng 20% thị phần khách đến tỉnh Phú Yên; theo thống kê năm 2019, bình quân khách du lịch vào tỉnh Phú Yên là 10 ngàn lượt người ngày, thì đi qua địa bàn xây dựng khu du lịch này khoảng 2.000 lượt người ngày; và ghé thăm dự án chỉ cần 25% số lượng khách này, tương đương với khoảng 500 khách đến dự án, là đạt yêu cầu; và đây là con số chọn để tính công suất cho dự án.

9.5 Quy hoạch khu lưu trú;

Gồm có các hạng mục xây dựng:

- Khách sạn;
- Nhà Bungalow;

9.6 Quy hoạch khu dịch vụ:

Gồm có:

- Cổng tiếp đón và khu Check-in;
- Nhà Hàng, ẩm thực
- Nhà Hội nghị, hội thảo
- Bể bơi vô cực

9.7 Quy hoạch cây xanh;

Bao gồm: hệ thống cây xanh tập trung, cây xanh ven các đường giao thông và hệ thống cây xanh bao quanh các hạng mục công trình

9.8 Quy hoạch hệ thống giao thông; Đường giao thông nội khu là đường bê tông xi măng hoặc hệ thống đường bê tông nhựa, thuận tiện cho xe điện (lưu thông 2 chiều) đưa đón khách từ sảnh chính đến nội khu

9.9 Quy hoạch hệ thống công trình cơ sở vật chất kỹ thuật: Trạm biến thế điện, trạm cấp nước.

9.10 Quy hoạch cầu tàu:

Vị trí xây dựng cầu tàu:

- Đảm bảo các quy định về vệ sinh nguồn nước
- Có đủ điều kiện thuận lợi an toàn để du thuyền, ca nô ra vào, cập cầu tàu;
- Có địa chất bờ ổn định;
- Có đủ diện tích và độ sâu phù hợp với các tàu du lịch;
- Ở gần đầu mỗi giao thông vận tải đường bộ..

9.11 Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật, san nền thoát nước mưa: San nền theo độ dốc tự nhiên hiện có, tạo địa hình giắc cấp; thoát nước mưa bằng cống ngầm, dẫn nước về hố ga lắng cát trước khi vào bể chứa dùng để tưới cây; Bờ đá tiếp giáp hành lang bảo vệ bờ biển có cao trình trên mực nước biển cao nhất là 0,5m (theo tần suất tính cho đô thị loại II là 40 năm), cần được bảo vệ, gia cố để sóng, nước mưa, không gây xói lở.

- Đảm bảo nước mưa thoát nhanh và không gây xói lở nền đường, nền công trình;
- Đảm bảo giao thông, đi lại thuận tiện, an toàn;
- Tận dụng địa hình tự nhiên, hạn chế khối lượng đất san lấp, đào đắp;
- Không bố trí lưu trú ở khu vực có nguy cơ bị sạt lở, lũ quét.

9.12 Quy hoạch hệ thống cấp nước;

Sử dụng hệ thống cấp nước, lấy nguồn nước suối từ các đồi núi trong khu rừng cấm Đèo Cả (đã nghiên cứu khu vực có nguồn nước suối từ núi đá Bia dẫn sang), qua hệ thống

lọc và vô trùng để cấp dùng cho sinh hoạt; nguồn nước tưới cây dùng nước mưa dẫn vào bể ngầm; nguồn nước sinh hoạt dùng nước máy (Hiện tại đã cấp đến phía Nam cầu Đà Nông.

Ưu điểm: Nguồn nước có sẵn thuận lợi cho đầu nối;

Nhược điểm: Nguồn đầu nối xa; Khắc phục bằng cách dùng từ nguồn nước máy, nguồn nước suối thiên nhiên có sẵn dẫn về công trình...

9.13 Quy hoạch hệ thống cấp điện ;

Nguồn điện: Dùng điện lưới 22 KV qua trạm biến áp 22/0,4 KV cấp điện cho dự án; Theo thỏa thuận cấp điện của Điện lực Phú Yên số 1162/PYPC-KT ký ngày 19/3/2020; dự kiến thỏa thuận đầu nối điện trung thế vào Cột sắt 71/155/478DCA do Điện lực Đông Hòa quản lý;

Ưu điểm: Thuận lợi đầu nối;

Nhược điểm: Khoảng cách xa, đầu tư xây dựng tuyến trung thế kinh phí cao; nhưng khắc phục được.

9.14 Quy hoạch hệ thống thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và đánh giá tác động môi trường;

Hệ thống thoát nước bản bằng cống ngầm, dẫn nước bản về hố ga lắng lọc trước khi vào bể xử lý theo công nghệ xử lý nước thải phù hợp, và nước sau xử lý được dẫn vào bể chứa qua hệ thống bèo tự nhiên dùng nuôi cá và dùng để tưới cây.

9.15 Thiết kế kiến trúc - cảnh quan

- Ý tưởng thiết kế quy hoạch kiến trúc xây dựng, kiến trúc cảnh quan: Các Hạng mục công trình có kiến trúc dạng hình độc đáo, đẹp, phù hợp với phong cảnh đặc biệt núi, rừng và biển tại địa điểm cạnh danh thắng Mũi Điện – Đây là nơi du khách nghỉ dưỡng và được đón ánh bình minh đầu tiên trên đất liền tại Việt Nam.

Khai thác hiệu quả các khu vực đồi núi, đá, suối tự nhiên, hồ nhân tạo; Hạn chế việc chia cắt địa hình;

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, quy hoạch phân khu chức năng, đảm bảo đầy đủ chuyên công năng, tổng thể sử dụng hợp lý, đảm bảo khả năng tiếp cận của khách du lịch, bán kính phục vụ thuận lợi; đảm bảo các liên kết về giao thông và hạ tầng kỹ thuật giữa các khu vực phù hợp với điều kiện địa hình tự nhiên và tính chất của khu du lịch nghỉ dưỡng sinh thái cao cấp đã xác định nêu trên;

9.16. Đánh giá tác động môi trường của dự án đối với khu vực:

Thực hiện theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27 tháng 01 năm 2011 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án Quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

10. Các chỉ tiêu kinh tế- kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Mật độ xây dựng gộp tối đa (Theo 2.8.7 QCXDVN 01.2008)	% diện tích khu đất	≤ 15%

2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	%	50 ÷ 60
3	Tỷ lệ đất giao thông, sân bãi đậu xe	% diện tích khu đất	25 ÷ 30
4	Tầng cao công trình	Tầng	1-3
II	Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật		
1	San nền		
	Độ dốc tối thiểu – tối đa	%	0,3 - 10
2	Hệ thống giao thông		
	Độ dốc dọc tối thiểu – tối đa	%	0,1 - 10
	Độ dốc ngang tối thiểu – tối đa	%	1,5 - 2
3	Hệ thống cấp nước		
-	Nước sinh hoạt	lít/ người- ngày đêm	200 - 300
-	Nước tưới cây, rửa đường.	% tổng lượng nước sinh hoạt	≥ 10%
-	Nước rò rỉ, dự phòng	% Tổng lượng nước	≤ 20%
4	Hệ thống thoát nước mưa		
	Độ dốc thủy lực tối thiểu		1/D
5	Hệ thống cấp điện		
-	Cấp điện sinh hoạt	Wh/người ngày	330 - 800
-	Cấp điện khu công cộng	% Tổng lượng Điện sinh hoạt Qsh	≥30%
-	Dự phòng và tổn hao	% Qsh	≤ 20
6	Hệ thống thoát nước thải: Có hệ thống xử lý nước thải với Công suất thiết kế:	% Tổng lượng nước cấp	≥ 80
7	Rác thải, chất thải rắn	kg/ng-ngđ	≥ 0,9
8	Thông tin liên lạc	Đầu số cung ứng tỷ lệ %	100%

Ghi chú: Mật độ xây dựng gộp tối đa Theo mục 2.8.7 QCVN 01.2008

11. Hồ sơ sản phẩm:

Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ: 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch thực hiện theo: Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây Dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù.

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch bao gồm phần bản vẽ, thuyết minh và Địa CD lưu trữ toàn bộ file bản vẽ, thuyết minh lên đĩa.

- Phần bản vẽ: Số lượng: 15 bộ, (trong đó có 3 bộ màu):

T T	Tên bản vẽ	Tỷ lệ	Quy cách bản vẽ	
			Hồ sơ đen trắng giao nộp	Hồ sơ A3 thu nhỏ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 - 5000	A1-A0	A3
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500	A1-A0	A3
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500-1/1000	A1-A0	A3
5	Bản đồ quy hoạch chi tiết phân lô	1/500	A1-A0	A3
6	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500		
7	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		A1-A0	A3
9	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	A1-A0	A3
10	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	1/500	A1-A0	A3
11	Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD	1/500	A1-A0	A3
12	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	1/500	A1-A0	A3

Toàn bộ các bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình 1/500

- Phần thuyết minh: (Số lượng: 20 bộ)
- Thuyết minh tổng hợp, phụ lục (các bản vẽ thu nhỏ, các bảng tính toán, các văn bản pháp

lý có liên quan)

- Tờ trình xin phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.
- Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ bản vẽ quy hoạch.

12. Tiến độ và tổ chức thực hiện:

- Thời gian thực hiện: 4 tháng (kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt).
- Tổ chức thực hiện:
 - o Cơ quan thẩm định và phê duyệt: UBND huyện Đông Hòa.
 - o Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Yên
 - o Nhà tài trợ vốn lập quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Đất Phú;
 - o Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP tư vấn thiết kế và xây dựng Phú Yên. (Là đơn vị có đủ năng lực hành nghề tư vấn lập quy hoạch)
- Phương thức thực hiện: Nhà đầu tư tài trợ vốn quy hoạch lựa chọn đơn vị tư vấn khảo sát đo đạc lập bản đồ địa hình, lựa chọn đơn vị tư vấn lập quy hoạch (các đơn vị có đủ năng lực hành nghề theo quy định của pháp luật hiện hành);

13. Dự toán kinh phí lập quy hoạch:

Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Dự toán tổng kinh phí khảo sát và lập đề án quy hoạch: 452.458.000 đồng

(Bảng chữ: Bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng)

STT	NỘI DUNG	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN	KÝ HIỆU
1	Chi phí Đo đạc tỷ lệ 1/500	Bảng tính	37.172.000	(1)
2	Chi phí lập đề án quy hoạch	56,29 tr x 4,9ha	275.821.000	(2)
3	Lập nhiệm vụ (tỷ lệ%)	7,40 tr x 4,9ha	36.260.000	(3)
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	20% (3)	6.592.727	(4)
5	Thẩm định đề án (tỷ lệ%)	11,64% (3)	32.105.564	(5)
6	Quản lý nghiệp vụ lập đề án quy hoạch (tỷ lệ%)	10,15% (3)	27.995.832	(6)
7	Chi phí công bố quy hoạch	3% (3)	8.274.630	(7)
8	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng góp ý đề án	2% (3)	5.516.420	(8)
9	Chi phí cắm mốc giới ra ngoài thực địa	(9a+9b)	22.720.000	(9)
a	Mốc tim đường	20 mốc *134000 đ/mốc	2.680.000	(9a)
b	Mốc ranh giới	30 mốc *668000 đ/mốc	20.040.000	(9b)
	Cộng		452.458.173	(z)

Quy tròn: 452.458.000 đồng

(Bảng chữ: Bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng)

14. Nguồn vốn lập quy hoạch:

Nguồn vốn: Vốn tài trợ bởi Nhà đầu tư – Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế xây dựng Đất Phú; tại văn bản số 518 /2020/ĐATPHU ngày 10/02/2020 (xem đính kèm thuyết minh)

15. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ:

Việc triển khai lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella, nhằm góp phần phát huy lợi thế vị trí có cảnh quan thiên nhiên đẹp; đáp ứng một phần nhu cầu phát triển du lịch của huyện Đông Hòa (là Thị xã Đông Hòa trong tương lai gần). Đồ án quy hoạch nhằm tạo hành lang và môi trường đầu tư, thu hút đầu tư xây dựng bằng các nguồn lực của các doanh nghiệp tư nhân, quản lý vận hành khai thác một cách năng động, hiệu quả, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của huyện Đông Hòa .

Vậy Kính đề nghị UBND huyện Đông Hòa xem xét thẩm định và phê duyệt Nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella, làm cơ sở triển khai các bước tiếp theo.

Trân trọng!

CÔNG TY CP TV THIẾT KẾ VÀ XÂY DỰNG PHÚ YÊN

PHỤ LỤC

(Kèm theo thuyết minh Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đồ án Khu vực dự kiến đầu tư dự án Khu du lịch Rosa Varella)

STT	NỘI DUNG	DIỄN GIẢI	THÀNH TIỀN	KÝ HIỆU
1	Chi phí Đo đạc tỷ lệ 1/500	Bảng tính	37.172.000	(1)
2	Chi phí lập đồ án quy hoạch	56,29 tr x 4,9ha	275.821.000	(2)
3	Lập nhiệm vụ (tỷ lệ%)	7,40 tr x 4,9ha	36.260.000	(3)
4	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	20% (3)	6.592.727	(4)
5	Thẩm định đồ án (tỷ lệ%)	11,64% (3)	32.105.564	(5)
6	Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)	10,15% (3)	27.995.832	(6)
7	Chi phí công bố quy hoạch	3% (3)	8.274.630	(7)
8	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng góp ý đồ án	2% (3)	5.516.420	(8)
9	Chi phí cắm mốc giới ra ngoài thực địa	(9a+9b)	22.720.000	(9)
a	Mốc tim đường	20 mốc *134000 đ/mốc	2.680.000	(9a)
b	Mốc ranh giới	30 mốc *668000 đ/mốc	20.040.000	(9b)
	Cộng		452.458.173	(z)

Quy tròn: 452.458.000 đồng

(Bằng chữ: Bốn trăm năm mươi hai triệu, bốn trăm năm mươi tám nghìn đồng)

Diễn giải chi tiết:

1. Chi phí đo đạc: Theo bảng tính
2. Chi phí lập quy hoạch :

Theo định mức chi phí lập quy hoạch ban hành kèm theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị:

Quy mô (ha)	≤5	10	20	30	50	75	100	200	300	500	750	1.000
Định mức chi phí lập đồ án quy hoạch	281,45	412,8	675,4	788,1	938	1.125,75	1.314	1.840	2.082	2.350	2.812,50	281,45
Định mức Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	37,01	47,96	60,93	67,27	75,85	86,24	95,97	115,99	123,84	135,79	154,28	37,01

Đơn giá lập quy hoạch: $K_{qh} = 281,45/5 \text{ ha} = 56,29$ triệu đồng/ha

Đơn giá chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: $K_{nv} = 37,01/5 \text{ ha} = 7,40$ triệu đồng/ha

3. Các chi phí khác: Nội suy trên cơ sở giá quy hoạch = 275,821 triệu đồng

Dựa theo Bảng số 11: Định mức chi phí cho một số công việc xác định theo tỷ lệ phần trăm của chi phí lập đồ án quy hoạch :

TT	Chi phí lập đồ án (triệu đồng)	≤200	500	700	1.000	2.000	5.000	7.000	≥10.000
1	Thẩm định đồ án (tỷ lệ%)	12,3	9,7	8,4	7,5	5,5	3,9	3,2	2,8
2	Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch (tỷ lệ%)	10,6	8,8	7,9	7,1	5,1	3,7	3,0	2,6

Định mức chi phí thẩm định đồ án quy hoạch nội suy $K_{td} = 11,64\%$ Giá quy hoạch

Định mức chi phí quản lý nghiệp vụ đồ án quy hoạch nội suy $K_{nv} = 10,15\%$ Giá quy hoạch

4. Chi phí công bố quy hoạch: Theo định mức 3% chi phí Quy hoạch trước VAT
5. Chi phí lấy ý kiến cộng đồng góp ý kiến đồ án: Theo định mức 2% chi phí Quy hoạch trước VAT
6. Chi phí cắm mốc giới ra ngoài thực địa:

Mốc tim đường: 20 mốc

Mốc ranh giới bao khu đất : Sơ bộ xác định theo ranh giới khu đất 30 mốc

BẢNG DỰ TOÁN CHI PHÍ ĐO VẼ BÌNH ĐỒ TỶ LỆ 1/500
CÔNG TRÌNH: KHU DU LỊCH ROSA VARELLA

- Căn cứ theo Quyết định số 23/QĐ-SXD ngày 08/02/2017 của Sở Xây dựng tỉnh Phú Yên công bố đơn giá khảo sát xây dựng công trình tỉnh Phú Yên.

- Căn cứ Thông báo số 76/TB-SXD ngày 16/05/2018 của Sở Xây Dựng tỉnh Phú Yên V/v hướng dẫn điều chỉnh dự toán xây dựng công trình trên địa bàn tỉnh Phú Yên.

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

STT	MÃ HIỆU ĐƠN GIÁ	NỘI DUNG CÔNG VIỆC	ĐƠN VỊ TÍNH	KHỐI LƯỢNG	CHI PHÍ THEO ĐƠN GIÁ			CHI PHÍ TRỰC TIẾP			Đơn giá	Thành tiền (đồng)
					VL	NC	MTC	VL	NC	MTC		
1	CF.11612	- Đường chuyên cấp II, cấp địa hình 3	điểm	4	54.197	1.138.638	23.427	57.449	2.578.735	24.833	2.661.016	10.644.065
2	CK.11320	- Đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0.5m; cấp địa hình 3	ha	4,70	16.498	1.140.138	82.801	17.488	2.582.132	87.769	2.687.389	12.630.727
3	CG.11320	Đo khống chế độ cao hệ VN2000, thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp 3 (Dẫn về công trình & Trong công trình)	km	2,85	4.225	585.738	17.699	4.479	1.326.552	18.761	1.349.792	3.846.908

4		Chi phí mua mốc tại STN		2,0							600.000
		- Cộng (1+2+3)									27.721.700
4		- Thu nhập chịu thuế tính trước	%	6						27.721.700	1.663.302
5		- Chi phí Lập phương án, Báo cáo KQKS	%	10						29.385.002	2.938.500
6		- Chi phí hạng mục chung	%	5						29.385.002	1.469.250
7		- Thuế GTGT	%	10						33.792.752	3.379.275
		Tổng cộng (1+2+3+4+5+6+7)									37.172.027