

Số: /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày tháng 9 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Chuôm Nho số 1, TDP Lao Động, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500)

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TÂN YÊN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013; Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 20/11/2018 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2019;

Căn cứ các Nghị định: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị; số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/07/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của luật kiến trúc;

Căn cứ các Thông tư: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án Quy hoạch xây dựng vùng, Quy hoạch đô thị và Quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù; 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; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”- (QCVN:01/2021/BXD);

Căn cứ các Quyết định: số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành Quy định một số nội dung về Quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; số 20/2021/QĐ-UBND ngày 21/6/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một

số nội dung về Quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 07/2019/QĐ-UBND ngày 26/4/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Giang; số 473/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2030, tỷ lệ 1/5.000; số 1851/QĐ-UBND ngày 27/11/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 2437/SXD-QHKT ngày 09/9/2021 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Chuôm Nho số 1, TDP Lao Động, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500);

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 239/KQTĐ-KTHT ngày 13/9/2021 về kết quả thẩm định hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Chuôm Nho số 1, TDP Lao Động, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) và đề nghị của UBND thị trấn Nhã Nam tại Tờ trình số 74/TTr-UBND ngày 25/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Chuôm Nho số 1, TDP Lao Động, thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500), với các nội dung chính như sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô nghiên cứu

a) *Vị trí:* Khu vực lập quy hoạch nằm trung tâm thị trấn; cạnh đường tỉnh 294 (nằm trong đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2025). Ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường tỉnh 294 và khu dân cư hiện trạng TDP Lao Động;
- Phía Nam: Giáp ruộng canh tác (dự án KĐT Chuôm Nho do UBND huyện làm chủ đầu tư);
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng TDP Lao Động và chợ Nhã Nam;
- Phía Tây: Giáp hạ tầng Chuôm Nho đã đầu tư.

b) *Quy mô đồ án:*

- Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 2,5ha;

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 250 người (*quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết*).

2. Tính chất: Là khu dân cư mới với các chức năng bao gồm khuôn viên cây xanh, bãi đỗ xe và đất ở mới; được quy hoạch xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật lấy theo QCVN 01:2021/BXD; các Quy chuẩn, tiêu chuẩn và quy định riêng của tỉnh cụ thể như sau:

| STT | Hạng mục | Đơn vị | Chỉ tiêu |
|-----|--|-----------------------|-------------------------|
| I | Chỉ tiêu sử dụng đất | | |
| 1.1 | Đất ở | | |
| | Nhà ở liền kề | m ² /lô | ≥ 80 |
| 1.2 | Đất cây xanh, TDTT | m ² /người | ≥ 2 |
| 1.3 | Đất bãi đỗ xe tĩnh | m ² /người | ≥ 2,5 |
| II | Tầng cao | | |
| 2.1 | Nhà ở liền kề | tầng | 3÷5 |
| III | Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng | % | |
| 3.1 | Nhà ở liền kề | % | 80÷100 |
| IV | Hạ tầng kỹ thuật | | |
| 4.1 | Giao thông (<i>không áp dụng đối với các tuyến chính trạng hiện trạng, đường có vỉa tiếp giáp với công viên, cây xanh</i>) | m | ≥ 19 |
| 4.2 | Hệ thống cấp nước | | |
| | + Nước sinh hoạt | l/ng/ngày đêm | 120 |
| | + Cây xanh | l/m ² .nđ | 3 |
| 4.3 | Cấp điện | | |
| | + Nhà ở liền kề | kW/hộ | ≥ 5 |
| | + Chiếu sáng đường | W/m ² | ≥ 1 |
| | + Chiếu sáng vườn hoa | W/m ² | ≥ 0,5 |
| 4.4 | Thông tin liên lạc | | |
| | + Thuê bao sinh hoạt | thuê bao/hộ | 2 |
| 4.5 | Hệ thống thoát nước thải | l/ng.ngày.đêm | ≥ 80% chỉ tiêu cấp nước |
| 4.6 | Vệ sinh môi trường | kg/người.ngđ | 0,8 |

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Phù hợp với đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Nhã Nam, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000) của UBND tỉnh Bắc Giang phê duyệt tại Quyết định số 473/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 và điều chỉnh cục bộ tại Quyết định số 1851/QĐ-UBND ngày 27/11/2018, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;

- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;

- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian, kiến trúc cảnh quan và chức năng sử dụng đất hợp lý;

- Tổ chức hệ thống giao thông phải đảm bảo nguyên tắc an toàn, phục vụ tốt cho hoạt động phát triển kinh tế, khớp nối hạ tầng xung quanh;

- Quy hoạch san nền, thoát nước phải đảm bảo thoát nước tốt, không gây ảnh hưởng đến khu vực dân cư và các công trình hiện có.

b) Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng:

- Phân tích đánh giá điều kiện tự nhiên; điều tra thu thập dữ liệu và đánh giá hiện trạng kinh tế - xã hội, hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Phân tích đánh giá các nguồn và loại hình gây ô nhiễm; phạm vi ảnh hưởng và mức độ gây ô nhiễm.

c) Rà soát các chương trình, dự án chuẩn bị triển khai: Rà soát, đánh giá các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh.

d) Yêu cầu nội dung quy hoạch.

** Yêu cầu về tổ chức quy hoạch không gian, giải pháp kiến trúc.*

+ Yêu cầu tổ chức quy hoạch không gian.

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;

- Lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (*cấp nước, cấp điện, thoát nước...*) phù hợp với tính chất khu vực và yêu cầu phát triển;

- Xác định quy mô các khu chức năng: Đất ở mới, vườn hoa công cộng, khuôn viên cây xanh và bãi đỗ xe.

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu dân cư 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;

- 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 nhân,...

- Thuận tiện cho sử dụng, đảm bảo các tiêu chuẩn về mật độ xây dựng, cây xanh thể dục thể thao, giao thông.

+ Giải pháp kiến trúc: Tuân thủ theo quy hoạch chung, đảm bảo không gian, kiến trúc, cảnh quan theo quy định tại Nghị định số 38/2010/NĐ-CP của Chính phủ và phù hợp với tính chất, chức năng của công trình và cảnh quan chung của khu vực.

** Yêu cầu quy hoạch sử dụng đất:*

- Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;

- Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian: các loại công trình công cộng, dịch vụ đô thị, cây xanh công viên, các nhóm nhà ở,...;

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng ô phố: Diện tích, quy mô dân số, quy mô công trình, quy định về hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa, tối thiểu, mật độ xây dựng;

- Đối với đất công viên, cây xanh: Quy định tỷ lệ tối đa, tối thiểu đối với các loại đất: Cây xanh, thảm cỏ, mặt nước; xây dựng công trình; sân lát, đường dạo...;

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc hoặc ô phố;

** Yêu cầu về quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường.*

- *Chuẩn bị kỹ thuật:* Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất.

- *Giao thông:* Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe (*trên cao, trên mặt đất và ngầm*); hào và tuynel kỹ thuật.

- *Cấp nước:* Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết.

- *Cấp điện:* 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 đô thị; hệ thống thông tin liên lạc.

- *Thoát nước thải quản lý chất thải rắn và nghĩa trang:* 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.

- Thiết kế đô thị:

Nghiên cứu xác định các khu vực kiến trúc cảnh quan chính trong khu dân cư mới, đề xuất tổ chức không gian kiến trúc phù hợp với cảnh quan khu dân cư;

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo hướng tầm nhìn, tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi công trình; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước, quảng trường; xác định tầng cao tối đa, tối thiểu, khoảng lùi, mật độ xây dựng các công trình xây dựng.

- 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; các vấn đề xã hội, văn hoá, 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 khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch khu dân cư;

Lập báo cáo đánh giá môi trường chiến lược và đề xuất giải pháp quản lý, giảm thiểu tác nhân gây ô nhiễm môi trường.

đ) Yêu cầu khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500

Cung cấp bản vẽ, số liệu tọa độ, độ cao hiện trạng, cao độ tự nhiên. Địa hình, địa vật thực trạng để phục vụ công tác lập quy hoạch, dự án đầu tư cũng như thiết kế bản vẽ thi công cho đồ án Quy hoạch chi tiết đảm bảo chính xác, hiệu quả kinh tế và tuân thủ theo đúng quy định về xây dựng và quản lý dự án đầu tư. Khảo sát bản đồ hiện trạng, thể hiện đầy đủ các yếu tố địa hình, địa vật như: Nhà cửa, cầu, cống, mương, rãnh, đường đi, tuyến điện lưới, thông tin, mộ,.....

e) Tổng hợp kinh phí đầu tư: Lập bảng tổng hợp khái toán đầu tư xây dựng mới Khu dân cư; danh mục các công trình ưu tiên đầu tư.

5. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết phải thể hiện đầy đủ nội dung quy định tại khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị;

- Quy định về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi đối với các tuyến đường trong khu vực quy hoạch.

6. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng

- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc...;
- Công trình công cộng: Khuôn viên cây xanh...;
- Công trình nhà ở liền kề.

7. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án:

Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của 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 số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

8. Tổ chức thực hiện, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Tân Yên;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng;
- Cơ quan tổ chức lập nhiệm vụ quy hoạch: UBND thị trấn Nhã Nam;
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ: Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng E.D.C.

b) *Kế hoạch thực hiện*: Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 180 ngày kể từ ngày Nhiệm vụ thiết kế quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt (*không kể thời gian chờ thẩm định và phê duyệt đồ án Quy hoạch*).

c) *Kinh phí, nguồn vốn thực hiện*:

- Dự toán được lập theo đúng chế độ Nhà nước quy định tại thời điểm lập, giá trị dự toán phê duyệt là: 280.845.000 đồng (*Hai trăm tám mươi triệu, tám trăm bốn mươi năm nghìn đồng./.*), trong đó:

| | | | |
|---|-----------------------------|---|--------------------|
| - Chi phí trực tiếp (G_{qh}): | | | 220.845.000 |
| + Chi phí lập nhiệm vụ (G_{inv}): | 37.010.000đ 1,1x50% | x | 20.356.000 |
| + Chi phí lập đồ án quy hoạch (G_{lqh}): | 281.450.000đ 1,1x50% | x | 154.798.000 |
| + Chi phí khảo sát địa hình: | Kèm theo dự toán | | 45.691.000 |
| - Chi phí khác (G_{ck}): | | | 60.000.000 |
| + Chi phí thẩm định nhiệm vụ | $G_{inv}/1,1 \times 20\%$ | | 3.701.000 |
| + Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch | $G_{lqh}/1,1 \times 12,3\%$ | | 17.309.000 |
| + Chi phí quản lý đồ án quy hoạch | $G_{lqh}/1,1 \times 10,6\%$ | | 14.917.000 |

| | | |
|---|---------------------------|------------|
| + Chi phí công bố quy hoạch | Tối thiểu | 5.000.000 |
| + Chi phí lấy ý kiến cộng đồng | Tối thiểu | 5.000.000 |
| + Chi phí lập hồ sơ QH theo hệ thống thông tin địa lý (GIS) | $G_{lqh}/1,1 \times 10\%$ | 14.073.000 |

- *Nguồn kinh phí thực hiện:* Vốn ngân sách huyện, ngân sách thị trấn.

9. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 239/KQTD-KTHT ngày 13/9/2021 và hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã được thẩm định.

Điều 2. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện có trách nhiệm thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng HĐND và UBND huyện, phòng KT&HT, phòng TC-KH, phòng TM-MT, phòng NN&PTNT, UBND thị trấn Nhã Nam, các cơ quan, đơn vị, tổ chức, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND huyện;
- Các phòng: KT&HT, TC-KH, TN&MT;
- LĐ, CV VP HĐND-UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT.CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Huy