

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1571/TTr-SXD ngày 23/8/2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, với các nội dung như sau:

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

- Đáp ứng nhu cầu nhà ở, đất ở và các công trình công cộng, dịch vụ thiết yếu cho người dân.

- Từng bước đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ cho khu dân cư ở khu vực nông thôn.

II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới: Khu đất dự kiến quy hoạch Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học của xã Tân Tiến thuộc địa bàn xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú, tỉnh Bình Phước. Khu đất có vị trí tứ cận giáp ranh cụ thể như sau:

- Phía Đông: Giáp đất trồng cao su



- Phía Tây: Giáp đất dân
 - Phía Nam: Giáp đất trồng cao su
 - Phía Bắc: Giáp đất thuộc địa bàn thị trấn Tân Phú
- b) Quy mô diện tích: Khoảng 100,96 ha.

2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất: Là khu dân cư được đầu tư với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ, phục vụ nhu cầu nhà ở, công trình công cộng cho người dân trong khu vực.

b) Quy mô dân số: Khoảng 10.000 người.

3. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

a) Đất cho các công trình công cộng:

- Trường mẫu giáo: 50 chỗ/1000người, 15m²/1 chỗ
- Trường tiểu học: 50 chỗ/1000người, 15m²/1 chỗ
- Trường trung học cơ sở: 55 chỗ/1000người, 15m²/1 chỗ
- Trạm y tế: $\geq 500\text{m}^2/\text{trạm}$
- Sân luyện tập thể thao: 0,5m²/người

b) Cây xanh:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu 2m²/người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu 1m²/người.

- Mỗi đơn vị ở xây dựng mới phải có tối thiểu một công trình vườn hoa phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô diện tích tối thiểu 5000m².

c) Giao thông: Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tĩnh trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

- Tính đến đường liên khu vực : 6%
- Tính đến đường khu vực : 13%
- Tính đến đường phân khu vực : 18%

d) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 100lít/người/ng.đêm

e) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: $\geq 90\%$

f) Chỉ tiêu cấp điện:

- Điện năng:
 - + Giai đoạn đầu: 400 KWh/ng.năm
 - + Giai đoạn sau: 1000 KWh/ng.năm
- Phụ tải:
 - + Giai đoạn đầu: 200 W/người

+ Giai đoạn sau: 330 W/người

4. Các nội dung chính đồ án quy hoạch cần đạt được:

4.1. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu tổ chức không gian:

- Nêu các ý đồ cơ cấu tổ chức về các mặt: Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, mối quan hệ về kinh tế xã hội và kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết.

- Phân tích, so sánh lựa chọn phương án.

b) Quy hoạch sử dụng đất:

- Lập 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: Nhóm nhà ở, công trình công cộng, dịch vụ, cây xanh công viên, ...

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với từng lô đất: 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, sân lát đường dạo...

- Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạng tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng.

- Phân kỳ đầu tư, thứ tự ưu tiên.

c) Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu.

- Bố cục không gian các khu vực trọng tâm, điểm nhấn và các điểm nhìn quan trọng.

- Các yêu cầu về tổ chức và bảo vệ cảnh quan.

4.2. Quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

- Lựa chọn và xác định cao độ phù hợp với quy hoạch.

- Các giải pháp chuẩn bị kỹ thuật: Taluy, tường chắn, ổn định công trình; phòng chống ngập úng cục bộ; tính toán đào đắp, phương pháp tính toán và khối lượng.

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa.

- Lập bảng tính khối lượng các hạng mục san nền, thoát nước và các công tác chuẩn bị kỹ thuật khác.

b) Giao thông:



Mạng lưới đường thể hiện chi tiết đến từng công trình. Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; hệ thống công trình ngầm, tuynel, hào kỹ thuật (nếu có). Tổ chức giao thông hợp lý giữa các khu chức năng, phối hợp đồng bộ với các tuyến giao thông trong khu vực quy hoạch. Đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đường đi bộ...

c) Cấp nước:

- Xác định nguồn nước; vị trí, quy mô các công trình nhà máy, trạm bơm nước; bể chứa; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Cần nghiên cứu, thiết kế hệ thống cấp nước hợp lý, đảm bảo nhu cầu cấp nước, phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn.

- Các đường ống chính, ống nhánh phải được thể hiện đến từng lô đất xây dựng.

d) Cấp điện:

- Xác định nguồn điện; nhu cầu sử dụng điện năng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực...

- Thể hiện vị trí các trạm biến thế, tuyến điện chính, tuyến điện đến các công trình công cộng và khoảng cách giữa các cột điện, hành lang bảo vệ lưới điện cao áp và điện chiếu sáng đường phố.

e) Thông tin liên lạc:

Nghiên cứu phương án phát triển mạng lưới thông tin liên lạc đảm bảo phục vụ cho toàn khu quy hoạch và các điểm đầu nối với hệ thống thông tin liên lạc của tỉnh.

f) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn.

- Thiết kế mới hoặc cải tạo hệ thống thoát nước và xử lý nước thải.

- Chọn hình thức thu gom, xác định vị trí, quy mô điểm tập kết và xử lý chất thải rắn, nghĩa trang...

g) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Dự báo và đánh giá tác động môi trường do ảnh hưởng của phát triển đô thị.

- Các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án quy hoạch.

- Các giải pháp giảm thiểu ô nhiễm và bảo vệ môi trường.

III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới, mối quan hệ vùng, tỷ lệ: 1/5.000 - 1/10.000.

- Bản đồ hiện trạng về kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.

- Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ cơ cấu quy hoạch, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống giao thông, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ hệ thống cấp điện, chiếu sáng, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ hệ thống thông tin liên lạc, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước mưa, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước thải, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ tổng hợp hệ thống các đường dây đường ống, tỷ lệ: 1/500.
- Bản đồ quy hoạch đường đỏ và chỉ giới xây dựng tỷ lệ: 1/500.

2. Phần văn bản:

- Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao);
- Năng lực của đơn vị tư vấn;
- Tờ trình đề nghị phê duyệt;
- Thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp;
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch;
- Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

3. Nguyên tắc thể hiện:

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;
- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch;
- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch chi tiết;
- Quy cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu v.v. . .) thực hiện theo đúng Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng.

IV. DỰ TOÁN CHI PHÍ:

- Chi phí khảo sát, đo vẽ bản đồ địa hình	:	828.153.318 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	:	92.048.207 đồng
- Chi phí lập đồ án quy hoạch	:	1.371.806.358 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	:	16.736.038 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	:	78.691.801 đồng
- Chi phí quản lý lập quy hoạch	:	73.703.414 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	:	37.412.901 đồng
- Chi phí khác	:	8.743.612 đồng
Tổng cộng	:	2.507.295.649 đồng

(Hai tỷ, năm trăm lẻ bảy triệu, hai trăm chín mươi lăm nghìn, sáu trăm bốn mươi chín đồng)

- Nguồn vốn: vốn của Công ty TNHH MTV Cao su Bình Phước

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty TNHH MTV Cao su Bình Phước.
2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.
3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 2. Công ty TNHH MTV Cao su Bình Phước là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tập trung kết hợp bố trí một số cơ quan nhà nước, trường học xã Tân Tiến, huyện Đồng Phú theo đúng các quy định hiện hành.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND huyện Đồng Phú; Giám đốc Công ty TNHH MTV Cao su Bình Phước và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCT;
- Như điều 3;
- LĐVP, P.KTN;
- Lưu: VT.(trung)

