

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới thuộc thị trấn Thường Xuân, Huyện Thường Xuân, Tỉnh Thanh Hoá

CHỦ TỊCH UBND HUYỆN THƯỜNG XUÂN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số: 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng v/v 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 v/v hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số: 3595/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 của UBND tỉnh Thanh Hoá về xác định đơn giá khảo sát xây dựng;

Căn cứ Quyết định số: 295/QĐ-UBND ngày 19/01/2012 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng, cải tạo và mở rộng thị trấn Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa, đến năm 2025;

Căn cứ văn bản số 1455/UBND-CN ngày 16/02/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc chủ trương điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng cải tạo và mở rộng thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số:3608/QH-SXD ngày 06/07/2017 của Sở Xây dựng Thanh Hoá về việc thoả thuận nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới thuộc thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Căn cứ Văn bản số: 64 /TĐ-KTHT ngày 25/7 /2017 của phòng Kinh tế hạ tầng huyện Thường Xuân về việc thẩm định nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới thuộc thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

Xét Tờ trình số: /TTr-QLDA ngày / /2017 của Ban QLDA Đầu tư xây dựng huyện Thường Xuân về việc đề nghị phê duyệt nhiệm vụ và dự toán

khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới thuộc thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa;

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán khảo sát, lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 các khu dân cư mới thuộc thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa, với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án.

1.1. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Bắc trung tâm hành chính huyện.

1.2. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây khu công nghiệp.

1.3. Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Bắc khu công nghiệp.

2. Mục tiêu.

a). Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung đô thị thị trấn Thường Xuân, Huyện Thường Xuân đến năm 2025 đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Đề xuất giải pháp quản lý xây dựng làm cơ sở để triển khai các dự án đầu tư xây dựng theo quy định hiện hành;

- Làm cơ sở pháp lý để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án;

- Xây dựng các khu dân cư mới kết hợp công viên cây xanh được thiết kế đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật;

- Tạo động lực phát triển cho thị trấn Thường Xuân nói riêng và huyện Thường Xuân nói chung;

- Làm cơ sở pháp lý để thu hút các thành phần kinh tế đầu tư vào khu vực quy hoạch (sau khi Quy hoạch được duyệt). Trên cơ sở đó tăng trưởng vốn cho huyện Thường Xuân, tạo đà phát triển, thu hút lao động cho địa phương và các khu vực lân cận;

- Quy hoạch được duyệt là cơ sở pháp lý để triển khai đầu tư các dự án đầu tư xây dựng thành phần (san nền, giao thông, cấp điện, nước, thoát nước VSMT, công trình công cộng...);

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng đô thị.

b). Mục tiêu cụ thể:

- Xác định vị trí liên hệ các vùng xung quanh và tại khu vực nghiên cứu quy hoạch có ảnh hưởng nhiều tới vị trí lập đồ án quy hoạch;
- 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, các quy hoạch chi tiết đã có ở khu vực;
- Xác định tiềm năng, động lực phát triển khu ở, tính chất, quy mô dân số cho từng giai đoạn phát triển;
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất đai, kinh tế - xã hội của khu vực nghiên cứu quy hoạch;
- Quy hoạch sử dụng đất đai, phân chia khu đất và quy định chế độ quản lý, sử dụng đất đai cho các hoạt động sử dụng đúng mục đích quy hoạch;
- Quy hoạch phát triển không gian kiến trúc cảnh quan, tạo bộ mặt kiến trúc đô thị trên toàn bộ khu vực quy hoạch;
- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế;
- Xác định chiều cao công trình, hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch;
- Quy hoạch các hạng mục Hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước bẩn, cấp điện...);
- Nghiên cứu phân kỳ đầu tư xây dựng, xác định quy mô kinh tế đầu tư cho các dự án xây dựng. Nguồn vốn cho dự án;
- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

3. Phạm vi nghiên cứu, quy mô.

3.1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Bắc trung tâm hành chính huyện (vị trí 1)

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa.
- Tính chất chức năng: Khu công viên cây xanh mặt nước kết hợp đất ở dân cư mới.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc giáp: đất Trường Mầm Non, trường Dân tộc nội trú.

- + Phía Đông giáp: đất công cộng (Theo quy hoạch) và đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: đất dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: đường tỉnh lộ 519 và khối cơ quan (Điện lực, chi cục thuế)
- Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch khoảng 6,85ha
- Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở (liên kế + biệt thự) chiếm khoảng 40 - 50%; đất giao thông 20 - 30%, đất cây xanh mặt nước 20 - 30%.
- Mật độ xây dựng toàn khu vực: 40-60%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 5 tầng (3,9m; 3,6m;3,6m;3,6m;3,6m)
- Hệ số sử dụng đất 1,6 - 2,4 lần.

3.2. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Tây khu công nghiệp (vị trí 2)

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Tính chất chức năng: Đất ở dân cư mới.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc giáp: đất đồi, đất trồng rừng;
 - + Phía Tây Bắc giáp: đất đồi, đất trồng rừng;
 - + Phía Tây Nam giáp: đất đồi, đất trồng rừng;
 - + Phía Đông Nam giáp: đường hiện trạng và đất khu công nghiệp;
- Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch khoảng 1,85ha
- Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở (liên kế) chiếm khoảng 60 - 70%; đất giao thông 30 - 40%.
- Mật độ xây dựng toàn khu vực: 60-70%.
- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 5 tầng (3,9m; 3,6m;3,6m;3,6m;3,6m)
- Hệ số sử dụng đất 1,6 - 2,4 lần.

3.3. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Bắc khu công nghiệp (vị trí 3)

- Địa điểm xây dựng: Thị trấn Thường Xuân, huyện Thường Xuân, tỉnh Thanh Hóa.

- Tính chất chức năng: Đất ở dân cư mới.
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Đông Bắc giáp: đất đồi, đất trồng rừng;
 - + Phía Tây Bắc giáp: đất đồi, đất trồng rừng;
 - + Phía Tây Nam giáp: đường hiện trạng đang thi công và đất khu công nghiệp ;
 - + Phía Đông Nam giáp: đường hiện trạng đang thi công và đất khu công nghiệp;
- Quy mô đất đai: Diện tích lập quy hoạch khoảng 2,00ha
- Cơ cấu sử dụng đất: Đất ở (liên kế) chiếm khoảng 60 - 70%; đất giao thông 30 - 40%.
- Mật độ xây dựng toàn khu vực: 60-70%.

- Chiều cao tối đa xây dựng công trình: 5 tầng (3,9m; 3,6m;3,6m;3,6m;3,6m)
- Hệ số sử dụng đất 1,6 - 2,4 lần.

4. Tính chất, chức năng.

Là khu đất quy hoạch mới với chức năng đất dân cư mới đô thị, đất công viên cây xanh có hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, theo định hướng quy hoạch chung đô thị đã được UBND tỉnh phê duyệt.

5. Các chỉ tiêu quy hoạch.

Các chỉ tiêu đất khu dân cư căn cứ quy chuẩn xây dựng Việt Nam áp dụng cho đô thị loại V.

- Các chỉ tiêu sử dụng đất.
 - + Đất ở: 50 m²/người.
 - + Đất giao thông: 30 m²/người.
 - + Công trình công cộng: 15 m²/người.
 - + Cây xanh: 22 m²/người.
- Chỉ tiêu điện năng: 1000 KWh/người/năm
- Cấp nước sinh hoạt: >80 lít/ người- ngày đêm
- Chất thải rắn: 0.8kg/ng/ngđ.
- Thu gom xử lý CTR: ≥ 85% chất thải.

* Áp dụng các chỉ tiêu quy định tại Quyết định số: 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 Về việc ban hành: “Quy chuẩn Quốc gia về Quy hoạch xây dựng” .

6. Các nội dung cơ bản cần giải quyết trong đề án quy hoạch.

a). 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.

b). Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho từng khu vực quy hoạch.

c). 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 đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô phố; khoảng lùi công trình đối với các trục đường.

d). 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.

e). Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường khu vực, bao gồm các nội dung sau đây:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;
- 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 đô thị.
- 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.

f). Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

g). Đánh giá tác động môi trường.

h). Khảo sát đo đạc địa hình khu vực quy hoạch tỷ lệ 1/500.

7. Sản phẩm quy hoạch.

7.1. Sản phẩm khảo sát địa hình

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ, diện tích khảo sát phục vụ lập quy hoạch cả 3 vị trí khoảng 13,0 ha đo mới (*có phương án khảo sát kèm theo*)

7.2. Sản phẩm quy hoạch

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng v/v 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. Sản phẩm quy hoạch số lượng 07 bộ, bao gồm:

a). Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất - tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật- tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống kỹ thuật - tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ qui hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ 1/2.000;

- Các bản đồ qui hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật - tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật - tỷ lệ 1/500;

- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm(nếu có). Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

b). Thuyết minh và các văn bản kèm theo:

- Bao gồm thuyết minh tổng hợp, (kèm theo các bản vẽ khổ A3, các văn bản pháp lý và phụ lục tính toán)

- Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt, Quy định quản lý theo đồ án.

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

8. Kinh phí:

Tổng cộng (làm tròn): **909.163.000đ**

Bằng chữ: *Chín trăm lẻ chín triệu một trăm sáu ba ngàn đồng chẵn*

Bao gồm:

- Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết:

+ Vị trí số 1: Phía Bắc TT hành chính(6,85ha) **443.897.740 đ**

+ Vị trí số 2: Phía Tây Khu công nghiệp(1,85ha) **119.884.791 đ**

+ Vị trí số 3: Phía Bắc Khu công nghiệp(2,0ha) **129.605.180 đ**

Tổng chi phí 3 khu đất lập đồ án quy hoạch: **693.387.711đ**

(Có dự toán chi tiết phụ lục 1 kèm theo 3 vị trí)

- Chi phí khảo sát đo vẽ địa hình (đã làm tròn): **110.775.000đ**

(Có dự toán chi tiết phụ lục 2 kèm theo)

- Chi phí khác:

+ Vị trí số 1: Phía Bắc TT hành chính(6,85ha) **67.219.780 đ**

+ Vị trí số 2: Phía Tây Khu công nghiệp(1,85ha) **18.154.247đ**

+ Vị trí số 3: Phía Bắc Khu công nghiệp(2,0ha) **19.626.213đ**

Tổng chi phí 3 khu đất lập đồ án quy hoạch: **105.000.240đ**

(Có dự toán chi tiết phụ lục 1 kèm theo 3 vị trí)

Dự toán kinh phí trên được tính trên cơ sở áp dụng tiêu chuẩn Quy phạm, khối lượng dự kiến thực hiện, các chế độ chính sách hiện hành. Khi thanh quyết toán căn cứ vào khối lượng thực tế thực hiện để nghiệm thu, thanh quyết toán.

Tài liệu khảo sát địa hình phải được Sở Xây dựng thẩm định theo quy định tại Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011.

9. Nguồn vốn.

- Ngân sách huyện và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác;
- Khai thác quỹ đất tại chỗ.

10. Tổ chức thực hiện.

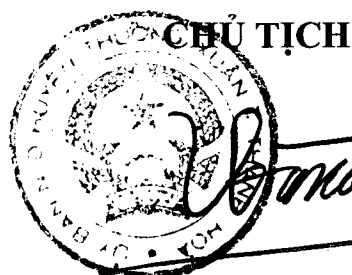
- Chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng huyện Thường Xuân;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế hạ tầng huyện Thường Xuân;
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Thường Xuân;
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Cơ quan tư vấn: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Trần Anh.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký. Chánh văn phòng UBND huyện Thường Xuân, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UBND Thị trấn Thường Xuân; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành ./.

Nơi nhận:

- Như điều 3 QĐ;
- Chủ tịch UBND; các PCT;
- Lưu: VT.



Cầm Bá Luân