

Số: /QĐ-UBND

Tân Yên, ngày tháng 10 năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu dân cư Núi Hin, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, 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 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 số 35/2018/QH14 ngày 20 tháng 11 năm 2018;

Căn cứ Nghị định Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Căn cứ nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 về việc sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây Dựng.

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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; Thông tư 01/2016/ TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về các công trình hạ tầng kỹ thuật do Bộ trưởng bộ Xây dựng ban hành; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành “QCVN01: 2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 232/QĐ-UBND ngày 27/3/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000); Quyết định 1181/QĐ-UBND ngày 11/04/2018 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035

(tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Văn bản số 2740/SXD-QHKT ngày 22/9/2023 của Sở Xây dựng Bắc Giang về việc tham gia ý kiến nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Núi Hin, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Biên bản hội nghị công khai xin ý kiến các cơ quan đơn vị liên quan; Đảng ủy, UBND, các ngành đoàn thể, đại diện cộng đồng dân cư về nội dung nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Núi Hin, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỷ lệ 1/500 ngày 7/9/2023;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo số 472/BCTĐ-KTHT ngày 28/9/2023 về việc thẩm định nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Núi Hin, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ 1/500 và ý kiến thành viên UBND huyện.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư Núi Hin, xã Cao Xá, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang, 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 đất:* Khu vực lập quy hoạch thuộc địa giới hành chính xã Cao Xá, huyện Tân Yên.

b. *Ranh giới nghiên cứu:*

+ Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và ruộng canh tác.

+ Phía Nam: Giáp đường bê tông liên thôn và khu dân cư hiện trạng.

+ Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trại, Núi Hin, xã Cao Xá.

+ Phía Tây: Giáp khu dân cư hiện trạng thôn Trại, Núi Hin, xã Cao Xá.

c. *Quy mô diện tích :*

- Quy mô lập quy hoạch khoảng 8,0 ha;

2. Tính chất

Là khu dân cư mới có kiến trúc cảnh quan đẹp, được xây dựng hiện đại và đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Bảng các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính

Stt	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	Chỉ tiêu sử dụng đất		
1	Đất ở		
	Nhà ở chia lô liền kề	m ² /lô	90÷150
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ, thương mại.	m ² /người	≥2
3	Đất bãi đỗ xe tĩnh	m ² /người	≥2,5
4	Công trình cây xanh, TDTT (không bao gồm cây xanh đô thị)	m ² /người	≥2

II	Tầng cao trung bình		
	Nhà ở chia lô liền kề	tầng	2÷5
	Công trình công cộng (<i>Nhà văn hóa</i>)	tầng	1÷2
	Công trình (<i>Thương mại dịch vụ</i>)	tầng	2÷7
III	Mật độ xây dựng tối đa trong các lô xây dựng	%	
	Nhà ở chia lô liền kề	%	80÷100
	Công trình công cộng, dịch vụ thương mại	%	40-70
IV	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Giao thông: (không áp dụng đối với các tuyến chính trục hiện trạng)	m	≥20m
2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt (mức tối thiểu)	l/ng/ngày đêm	≥100
	+ Công trình Công cộng, dịch vụ, thương mại	l/m ² sàn	≥2
	+ Cây xanh	l/m ² /ngđ	≥3
3	Cấp điện		
	+ Nhà ở chia lô liền kề (tối thiểu)	kw/ hộ	≥5
	+ Công trình Công cộng, dịch vụ, thương mại	w/ m ² sàn	≥30
	+ Chiếu sáng đường	kw/km	7÷12
4	Thoát nước	l/ng.ngày.đêm	≥80% chỉ tiêu cấp nước
5	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	0,8

Ghi chú:

Đất cây xanh công viên: Tuân thủ thiết kế Quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257: 2012.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 5% (chỉ tiêu mật nước khi quy đổi tuân thủ theo Tiêu chuẩn thiết kế quy hoạch cây xanh sử dụng công cộng trong các đô thị TCVN 9257-2012 không chiếm quá 50% so với tổng chỉ tiêu sử dụng đất cây xanh)

+ Tỷ lệ đất trồng cây xanh (trong đất cây xanh): ≥ 50%.

Các chỉ tiêu môi trường, tiếng ồn, khí thải, rác thải, nước thải, phòng chống cháy nổ, vệ sinh công nghiệp, khoảng cách ly, hành lang hạ tầng kỹ thuật...theo tiêu chuẩn, quy chuẩn chuyên ngành hiện hành.

Các chỉ tiêu cụ thể về chức năng sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng cao sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch, phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam hiện hành,

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu.

a. Nguyên tắc

- Đảm bảo phù hợp với các đồ án Quy hoạch được phê duyệt, các dự án đã và đang triển khai thực hiện có liên quan;

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan đặc thù, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển;

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế;

- Quy hoạch sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm (nếu có);

- Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan khai thác triệt để lợi thế cảnh quan của khu vực; đảm bảo tính hài hòa với các khu vực lân cận;

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện;

- Xác định mạng lưới đường giao thông và hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện đại, đồng bộ.

b. Điều tra thu thập dữ liệu hiện trạng

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh;

- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

c. Yêu cầu nội dung quy hoạch.

****. 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 chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật: Diện tích, 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;

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

- Bố cục không gian kiến trúc toàn khu;

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

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

- Xác định các vùng, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, gồm: Đưa ra vị trí, quy mô các vùng, khu vực đặc trưng; các nội dung cần thực hiện để kiểm soát phát triển,...

- Tổ chức không gian: Trên cơ sở cấu trúc phát triển khu vực quy hoạch lựa chọn, đề xuất giải pháp thiết kế kiến trúc cảnh quan cho khu vực.

**. Thiết kế đô thị:*

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.

- Cụ thể hóa các công trình điểm nhấn được xác định từ quy hoạch chung, định hình thiết kế kiến trúc công trình phù hợp với tính chất sử dụng và tạo thụ cảm tốt.

- Xác định chiều cao xây dựng công trình; khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông; hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.

- Hệ thống cây xanh: Thiết kế hệ thống cây xanh phải sử dụng chủng loại cây xanh đô thị, đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, phù hợp với mặt cắt hè đường và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

**. 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:* Thiết kế Quy hoạch mới mạng lưới và các công trình giao thông, tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông; làm rõ quy mô chỉ giới xây dựng, chỉ giới đường đỏ các tuyến đường, vị trí, quy mô và các yêu cầu kỹ thuật đối với các công trình giao thông: Bãi đỗ xe, nút giao nhau, chỗ quay đầu xe; đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường;

- *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 khu chức năng:

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

Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo hướng tầm nhìn cho toàn khu vực; xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước....

**. 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.

d. Yêu cầu khảo sát địa hình phục vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500

**. Nhiệm vụ khảo sát, đo đạc:*

- Xây dựng nhiệm vụ khảo sát, phương án khảo sát kèm theo 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 dự án, 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,...vv.

5. Thành phần hồ sơ đồ án

Thực hiện đúng Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và 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

6. Tổ chức thực hiện, kế hoạch, kinh phí

a. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Yên
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Yên
- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Tân Yên
- Đơn vị thiết kế: Công ty TNHH kiến trúc và quy hoạch Đông Dương

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

- Kinh phí lập quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư 10/2019/ TT- BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành định mức xây dựng.

- Quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết: 8,0 ha.

- Tổng kinh phí lập đồ án quy hoạch: **312.449.000** đồng (*Bằng chữ: Ba trăm mười hai triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn đồng*). Cụ thể:

STT	Nội dung	Giá trị (đồng)
1	Chi phí lập quy hoạch chi tiết	183.362.400
	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	22.658.400
	Chi phí lập quy hoạch chi tiết	160.704.000

2	Chi phí khác	45.711.000
	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	4.196.000
	Chi phí thẩm định đề án quy hoạch	18.302.000
	Chi phí quản lý đề án quy hoạch	15.773.000
	Chi phí công bố quy hoạch	4.464.000
	Chi phí tổ chức xin ý kiến quy hoạch	2.976.000
3	Chi phí khảo sát địa hình	83.376.000
	Tổng cộng (làm tròn)	312.449.000

- Nguồn kinh phí thực hiện: Từ nguồn vốn ngân sách huyện.

7. Các nội dung khác: Theo báo cáo thẩm định số 472/BCTĐ-KTHT ngày 28/9/2023 và hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch đã được thẩm định kèm theo.

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 Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài chính- Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Nông nghiệp&PTNT, UBND xã Cao Xá; 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;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Viết Toàn