

Số: 2647/QĐ-UBND

Bình Phước, ngày 13 tháng 10 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Nam An Lộc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ 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 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/6/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị quyết số 751/2019/NQ-UBTVQH14 ngày 16/8/2019 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội giải thích một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/5/2019 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Quy hoạch;

Căn cứ 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 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 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 trưởng 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 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 1294/QĐ-UBND ngày 25/6/2015 của UBND tỉnh phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung và quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung thị xã Bình Long đến năm 2030;



Căn cứ Quyết định số 1141/QĐ-UBND ngày 02/6/2014 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 Khu đô thị mới Nam An Lộc, tỉnh Bình Phước;

Căn cứ Quyết định số 2439/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh phê duyệt Thiết kế kỹ thuật và dự toán chi phí đo đạc lập bản đồ địa chính thuộc đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Nam An Lộc;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2844/TTr-SXD ngày 07/10/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Nam An Lộc, cụ thể như sau:

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Nam An Lộc.

2. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Khu đô thị mới Nam An Lộc thuộc địa phận huyện Hớn Quản và thị xã Bình Long là một dự án nằm trong lộ trình phát triển đô thị của tỉnh Bình Phước, được xác định là Khu đô thị mới đa chức năng, đa dạng về kiểu nhà ở, đem lại nhiều sự lựa chọn đáp ứng yêu cầu về tiện nghi sống đa dạng phục vụ nhiều lớp người trong xã hội hiện tại và tương lai.

- Đến nay, Khu đô thị mới Nam An Lộc vẫn còn một phần diện tích chưa được lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, để sớm hình thành và phát triển theo đúng như định hướng của tỉnh Bình Phước đã đề ra và có cơ sở triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng trong khu vực thì việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Phần diện tích còn lại của Khu đô thị mới Nam An Lộc là hết sức cần thiết.

3. Phạm vi ranh giới, diện tích khu quy hoạch

3.1. Vị trí, giới hạn khu vực quy hoạch: Khu quy hoạch gồm 03 khu đất thuộc Khu đô thị mới Nam An Lộc, nằm trên địa phận phường Hưng chiến, phường Phú Đức, thị xã Bình Long và xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, cụ thể như sau:

a) Khu 1: Tọa lạc tại phường Hưng chiến và phường Phú Đức, thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp đường hiện hữu Khu đô thị mới Nam An Lộc.
- Phía Nam giáp đất dân.
- Phía Đông giáp đất dân.
- Phía Tây giáp Quốc lộ 13 hiện hữu.

b) Khu 2: Tọa lạc tại xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp Khu C thuộc Khu đô thị mới Nam An Lộc.
- Phía Nam giáp đất dân.
- Phía Đông giáp đất dân.
- Phía Tây giáp Quốc lộ 13 hiện hữu.

c) Khu 3: Tọa lạc tại xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước, có tứ cận tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc giáp Khu B thuộc Khu đô thị mới Nam An Lộc.
- Phía Nam giáp đường bê tông hiện hữu.
- Phía Đông giáp Quốc lộ 13 hiện hữu.
- Phía Tây giáp đường nhựa hiện hữu.

3.2. Quy mô khu vực quy hoạch:

- Tổng diện tích khu quy hoạch là khoảng 94 ha. Trong đó gồm:
 - + Khu 1 có diện tích khoảng 54 ha.
 - + Khu 2 có diện tích khoảng 8 ha.
 - + Khu 3 có diện tích khoảng 32 ha.
- Tổng dân số dự kiến khoảng 7.000 - 9.000 người. Trong đó gồm:
 - + Khu 1 khoảng 4.000 – 5.000 người.
 - + Khu 2 khoảng 500 – 1.000 người.
 - + Khu 3 khoảng 2.500 – 3.000 người.

- Ranh giới và số liệu diện tích nêu trên dựa trên cơ sở số liệu đo đạc sơ bộ, ranh giới và số liệu diện tích thực tế chính xác sẽ được cập nhật trong quá trình lập đồ án quy hoạch sau khi có bản đồ đo đạc chính thức được Sở Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.

- Quy mô dân số nêu trên được tính toán sơ bộ, số liệu chính xác sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án quy hoạch chi tiết sao cho phù hợp với Tiêu chuẩn, Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các quy định pháp luật khác.

4. Tính chất, mục tiêu và nhiệm vụ của đồ án

4.1. Tính chất: Khu quy hoạch mang tính chất là khu dân cư hiện đại, có không gian sống gần gũi thiên nhiên với đầy đủ các tiện ích thiết thực đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, vui chơi, mua sắm, giáo dục, y tế. Trong khu quy hoạch dự kiến bố trí các khu chức năng sau:

- Khu ở, gồm các loại nhà như: Liên kế, biệt thự song lập, biệt thự đơn lập.
- Khu nhà ở xã hội.

- Khu công trình dịch vụ, công cộng gồm:
 - + Công trình thương mại – dịch vụ.
 - + Công trình giáo dục.
 - + Công trình y tế.
- Khu cây xanh, công viên, thể dục thể thao.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Bến xe, đường giao thông, cấp nước, thoát nước, vệ sinh môi trường, cấp điện, thông tin liên lạc...

4.2. Mục tiêu:

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư hiện đại, đồng bộ về cơ sở hạ tầng xã hội - kỹ thuật, khớp nối với các dự án đầu tư, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4.3. Nhiệm vụ:

- Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên và thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng 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 và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế; nội dung cải tạo và xây dựng mới.
- Xác định Quy hoạch sử dụng đất, phân chia các lô đất, các chỉ tiêu cho từng thửa đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.
- Xác định hoặc quy định khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).
- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới từng thửa đất.
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng khu chức năng, trục đường chính, khu vực không gian mở, khu vực điểm nhấn, các khu vực trọng tâm, khu trung tâm.
- Xác định nguyên tắc, yêu cầu về hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị như: Hệ thống giao thông; chiếu sáng công cộng; thông tin liên lạc; cấp nước; thoát nước mưa; thoát và xử lý nước thải; quản lý chất thải rắn; vệ sinh công cộng.
- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án, phù hợp với các quy hoạch khác có liên quan.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến:

Các chỉ tiêu được xác định tuân thủ theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng, và các văn bản pháp lý khác có liên quan. Theo đó, đồ án được định hướng với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật như sau:

5.1. Chỉ tiêu đất đai đơn vị ở:

- Đất nhà ở: 28 – 45 m²/người.
- Trường mầm non: 50 cháu/1000 người – 12 m²/cháu.
- Trường tiểu học: 65 cháu/1000 người – 10 m²/cháu.
- Trường trung học cơ sở: 55 cháu/1000 người – 10 m²/cháu.
- Thương mại dịch vụ: 1 công trình/đơn vị ở - 2.000 m²/công trình.
- Bệnh viện đa khoa: 4 giường/ 1000 người - 100 m²/giường (Chỉ tiêu áp dụng cho cấp đô thị, tuy nhiên xét nhu cầu thực tế tại địa phương cần bổ sung vào khu quy hoạch, sẽ cập nhật vào các quy hoạch có liên quan cho phù hợp.)

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở tối thiểu đạt 2 m²/người. Mỗi đơn vị ở phải có tối thiểu một công viên, vườn hoa với quy mô tối thiểu là 5.000 m² và đảm bảo cho các đối tượng dân cư trong đơn vị ở (đặc biệt là người cao tuổi và trẻ em) đảm bảo tiếp cận sử dụng theo QCVN 10:2014/BXD. Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi phục vụ nhóm nhà ở với bán kính phục vụ không \geq 300 m.

- Tầng cao xây dựng:

- + Công trình dịch vụ, công cộng: 1 – 15 tầng.
- + Nhà liên kế: 1 – 5 tầng.
- + Nhà ở biệt thự đơn lập, song lập: 1 – 3 tầng.
- + Nhà ở xã hội dạng riêng lẻ: 1 – 2 tầng.
- + Nhà ở xã hội dạng chung cư: 4 – 10 tầng.

- Mật độ xây dựng, khoảng lùi xây dựng: Tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

5.2. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

a) Cấp nước:

- Cấp nước cho khu ở: 100 lít/người/ngày.
- Rửa đường: 0,4 lít/m²/ngày đêm.
- Tưới cây: 03 lít/m²/ngày đêm.
- Công trình công cộng, dịch vụ: \geq 2 lít/m² sàn/ngày đêm.
- Trường Mầm non: \geq 75 lít/cháu/ngày đêm.
- Trường Tiểu học và THCS: \geq 15 lít/học sinh/ngày đêm.
- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ theo quy định tại QCVN 06:2020/BXD;

b) Cấp điện:

- Cấp điện sinh hoạt 1.500 kWh/người/năm. Phụ tải: 500 kW/người.
- Cấp điện công trình công cộng, dịch vụ bằng 35% nhu cầu điện sinh hoạt.

c) Thông tin liên lạc:

- Nhà ở: 1 thuê bao/1 căn
- Công trình thương mại, dịch vụ, công cộng: 100 m² sàn/1 thuê bao.

d) Thoát nước thải và xử lý chất thải rắn:

- Nước thải được thu gom và xử lý đạt tiêu chuẩn cho phép trước khi thoát ra sông rạch.

- Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: 100% lượng nước cấp (không bao gồm nước rửa đường, tưới cây và PCCC...).

- Chất thải rắn sinh hoạt: 1,0 kg/người/ngày.

đ) Giao thông: Tuân thủ theo quy định tại QCVN 01:2021/BXD.

6. Thành phần hồ sơ: Tuân thủ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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.

6.1. Thành phần hồ sơ nhiệm vụ:

a) Bản vẽ bao gồm: Sơ đồ vị trí khu vực quy hoạch trích từ quy hoạch phân khu hoặc quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt theo tỷ lệ thích hợp và bản đồ ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

b) Thuyết minh:

- Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch; phạm vi ranh giới, diện tích, chức năng, sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch chi tiết. Quy hoạch chi tiết phải thống nhất, cụ thể hóa quy hoạch phân khu đã được phê duyệt.

- Đánh giá sơ bộ hiện trạng, xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án về quy mô dân số, nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của quy hoạch phân khu, quy hoạch chung đô thị đã được phê duyệt.

- Yêu cầu cụ thể về việc điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu.

- Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch chi tiết đô thị; xác định các yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và những yêu cầu khác.

- Xác định danh mục bản vẽ, thuyết minh, phụ lục kèm theo; số lượng, quy cách của sản phẩm hồ sơ đồ án; kế hoạch và tiến độ tổ chức lập quy hoạch.

c) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

6.2. Thành phần hồ sơ đồ án:

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000.
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình 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. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500;
- 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). Thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo tỷ lệ thích hợp.
- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất.
- Xác định vị trí, quy mô các khu đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.
- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.
- Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm)
- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt.
- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.
- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký

hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

d) Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

đ) Phụ lục kèm theo thuyết minh:

- Các giải trình, luận cứ bổ sung; bản vẽ minh họa, các số liệu tính toán.

- Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

7. Nguyên tắc thể hiện:

- Trong các bản đồ cần ghi chú đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với đồ án.

- Cách thức trình bày và hệ thống ký hiệu bản vẽ tuân thủ theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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.

8. Kinh phí thực hiện:

STT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền
1	Chi phí đo đạc lập bản đồ địa chính	Gdc	247.525.000
2	Chi phí cắm mốc ranh	Gcm	164.398.665
3	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	NVST	102.998.280
4	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình	Gnvgs	11.246.842
5	Chi phí khảo sát, lập bản đồ địa hình	Gks	374.894.749
6	Chi phí giám sát khảo sát địa hình	Ggs	15.265.714
7	Chi phí lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500	ĐAST	1.395.702.000
8	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	TĐNV	18.726.960
9	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	TĐĐA	88.339.816
10	Chi phí quản lý lập quy hoạch	QL	83.264.536
11	Chi phí lấy ý kiến	YK	25.376.400
12	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	CB	38.064.600
13	Chi phí khác (tư vấn đấu thầu)	CPk	12.951.829
	Tổng cộng	TDT	2.578.755.392

Bảng chữ: Hai tỷ, năm trăm bảy mươi tám triệu, bảy trăm năm mươi lăm ngàn, ba trăm chín mươi hai đồng.



9. Nguồn vốn: Nguồn vốn ngân sách tỉnh.

10. Thời gian thực hiện: Quý IV năm 2021 – Quý I năm 2022.

Điều 2. Sở Xây dựng chịu trách nhiệm triển khai thực hiện các bước tiếp theo đúng quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài Chính, Tài Nguyên và Môi trường, Kho bạc Nhà nước Bình Phước; Chủ tịch UBND thị xã Bình Long, Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản, Đơn vị tư vấn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch, PCT UBND tỉnh;
- HĐTD NV và ĐA QHKT tỉnh;
- LĐVP, P.KT;
- Lưu VT. (Trí-XD91) 4

KỶ - CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Minh