|  |  |
| --- | --- |
| Uû ban nh©n d©n  | céng hoµ x· héi chñ nghÜa viÖt nam |
| tØnh Qu¶ng b×nh | §éc lËp - Tù do - H¹nh phóc |
| Sè: 2850/Q§-UBND |  *Qu¶ng B×nh, ngµy th¸ng 8 n¨m 2017* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500.**

**CHỦ TỊCH UỶ BAN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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;

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 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/6/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Tờ trình số 2865/TTr-SXD ngày 07 tháng 8 năm 2017 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch chi tiết Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, tỷ lệ 1/500.

**2. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch.**

Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc Tiểu khu 7, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh, có ranh giới xác định như sau:

- Phía Tây Bắc giáp đất trồng cây lâu năm;

- Phía Tây Nam giáp khu dân cư;

- Phía Đông Bắc giáp khu dân cư cũ và Ban Quản lý các công trình công cộng;

- Phía Đông Nam giáp khu dân cư hiện có.

**3. Quy mô đất đai:** Khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 6,52 ha.

**4. Tính chất, mục tiêu quy hoạch**

- Tính chất:Quy hoạch chi tiết khu nhà ở thương mại nhằm bố trí đất ở đô thị mới; đất công cộng, cây xanh và hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Mục tiêu:

+ Quy hoạch chi tiết khu nhà ở thương mại hợp lý về sử dụng đất, hiện đại về không gian kiến trúc cảnh quan, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

+ Tạo cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, lập dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại.

**5. Dự kiến quy mô dân số và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.**

**-** Dự kiến trong khu vực lập quy hoạch khoảng 600 người, trong đó:

+ Đất ở mới cho khoảng 100 đến 125 hộ dân, các chỉ tiêu quy hoạch tính toán cho quy mô dân số tương đương với khoảng 500 người.

+ Công trình công cộng, kinh doanh, dịch vụ khoảng 100 người.

- Các chỉ tiêu về đất đai, kinh tế kỹ thuật và hạ tầng xã hội đảm bảo tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

**6. Yêu cầu, nguyên tắc cơ bản của việc lập quy hoạch.**

***6.1. Yêu cầu:***

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch phục vụ lập quy hoạch. Tổng diện tích khảo sát khoảng 7,2ha.

- 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 hoạch có liên quan đến khu vực quy hoạch.

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

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

+ Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết. Khảo sát hiện trạng thoát nước khu vực lập quy hoạch và khu dân cư lân cận để có phương án thoát nước mặt phù hợp;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn điện; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải;

- Thiết kế đô thị;

- Đề xuất các quy định quản lý quy hoạch và xây dựng cho khu vực lập quy hoạch;

- Đề xuất phương án đền bù và tái định cư (nếu có);

- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

***6.2. Nguyên tắc cơ bản:***

- Tuân thủ các quy chuẩn quy phạm liên quan, khớp nối đồng bộ với hệ thống hiện có và các dự án đã và đang triển khai trong phạm vi liên quan về không gian kiến trúc cũng như hạ tầng kỹ thuật.

- Phát triển khu dân cư trên nền tảng khai thác giá trị tự nhiên của khu vực, nhằm tạo lập cấu trúc phát triển bền vững, tác động tích cực đến môi trường tự nhiên và phát triển kinh tế xã hội khu vực.

- Các giải pháp quy hoạch phải khả thi, phù hợp với điều kiện kinh tế xã hội của địa phương; sử dụng đất hiệu quả, hợp lý, tiết kiệm tài nguyên, đáp ứng nhu cầu phát triển trước mắt và có tầm nhìn dài hạn.

- Tạo nên môi trường khu dân cư mới có không gian sống, nghỉ ngơi tiện nghi, hiện đại, hoà nhập thân thiện với môi trường thiên nhiên; diện mạo kiến trúc góp phần làm phong phú thêm bản sắc văn hoá địa phương.

**7. Các khu chức năng dự kiến bố trí trong khu vực quy hoạch.**

- Các khu đất ở mới dạng chia lô nhà ở liên kế.

- Các chức năng công cộng khu dân cư.

- Đất cây xanh, vườn hoa.

- Đường giao thông và các loại đất hạ tầng kỹ thuật khác.

**8. Thành phần hồ sơ.**

***8.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:***

Hồ sơ khảo sát địa hình lập thành 03 bộ, mỗi bộ gồm:

- Phương án kỹ thuật - dự toán được chủ đầu tư phê duyệt.

- Báo cáo tổng kết kỹ thuật công trình khảo sát (bao gồm: bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 đường đồng mức 0,5m, bảng cung cấp tọa độ, cao độ VN2000 và thuyết minh).

- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

- Đĩa CD hoặc USB chứa file bản vẽ khảo sát dưới dạng file Autocad.

***8.2. Hồ sơ đồ án quy hoạch:***

Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết in màu và lập thành 8bộ. Mỗi bộ bao gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc1/5.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật.

*(Các loại bản đồ trên thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500)*

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

- Thuyết minh, dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án.

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

- Phục lục kèm theo thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan.

**9. Chi phí và nguồn vốn thực hiện.**

***9.1. Dự toán chi phí:***

|  |  |
| --- | --- |
| **a. Chi phí lập quy hoạch** | Error! Not a valid link.Error! Not a valid link. **đ.** |
| - Chi phí lập nhiệm vụ: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí lập đồ án: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Thuế VAT:  | **Error! Not a valid link.** đ. |
| **b. Chi phí khác** | Error! Not a valid link. **đ.** |
| - Chi phí thẩm định đồ án: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí thẩm định nhiệm vụ:  | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí quản lý nghiệp vụ lập:  |  **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí lấy ý kiến quy hoạch | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí công bố quy hoạch:  | **Error! Not a valid link.** đ. |
| **c. Chi phí khảo sát địa hình:**  | Error! Not a valid link. **đ.** |
| - Chi phí khảo sát xây dựng: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Chi phí lập nhiệm vụ: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| - Các chi phí liên quan: | **Error! Not a valid link.** đ. |
|  *+ Chi phí giám sát:* | ***Error! Not a valid link.*** *đ.* |
|  *+ Chi phí thẩm định bản đồ:* | ***Error! Not a valid link.*** *đ.* |
|  *+ Chi phí kiểm tra, nghiệm thu:* | ***Error! Not a valid link.*** *đ.* |
|  *+ Chi phí mua mốc tọa độ, cao độ nhà nước* | ***Error! Not a valid link.*** *đ.* |
| - Thuế VAT: | **Error! Not a valid link.** đ. |
| **d. Tổng chi phí (làm tròn)**  | **510.214.000 đ.** |

*(Năm trăm mười triệu, hai trăm mười bốn nghìn đồng).*

***9.2. Nguồn vốn:***

- Toàn bộ chi phí phục vụ cho công tác lập quy hoạch chi tiết trước mắt tạm ứng từ nguồn Quỹ Đầu tư phát triển.

- Chi phí này sẽ tính vào chi phí thực hiện dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại Đá Lả, thị trấn Quán Hàu, huyện Quảng Ninh. Nhà đầu tư khi được lựa chọn thực hiện Dự án sẽ hoàn trả toàn bộ chi phí lập quy hoạch được UBND tỉnh phê duyệt cho Quỹ Đầu tư phát triển.

**10. Tiến độ thực hiện.**

- Tháng 8/2017: Lập và trình thẩm định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch không quá 06 tháng kể từ ngày Chủ đầu tư ký kết hợp đồng với nhà thầu tư vấn lập quy hoạch.

**11. Tổ chức thực hiện.**

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng.

- Đơn vị lập quy hoạch: Chủ đầu tư lựa chọn đơn vị tư vấn có đủ tư cách pháp nhân và đủ năng lực theo quy định hiện hành.

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng.

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND tỉnh.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng tổ chức lập quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Giao thông Vận tải; Thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh, Chủ tịch UBND thị trấn Quán Hàu chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

**CHỦ TỊCH**

**Nguyễn Hữu Hoài**

- Như Điều 3;

- CT, các PCT UBND tỉnh;

- LĐ VPUBND tỉnh;

- Lưu: VT, CVXDCB.