|  |  |
| --- | --- |
| 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: 2868 /Q§-UBND | *Qu¶ng B×nh, ngµy 11 th¸ng 8 n¨m 2017* |

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.**

**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 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 Quyết định số 1538/QĐ-UBND ngày 06/07/2012 của UBND tỉnh về việc phê duyệt Quy hoạch chung điều chỉnh xây dựng thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2035;

Theo Tờ trình kiêm Báo cáo thẩm định số 2894/TTr-SXD ngày 09/08/2017 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên quy hoạch:** Quy hoạch phân khu Khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới, tỷ lệ 1/2000.

**2. Địa điểm, ranh giới lập quy hoạch:** Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc phường Phú Hải, phường Đức Ninh Đông, xã Đức Ninh thành phố Đồng Hới và xã Lương Ninh huyện Quảng Ninh. Ranh giới khu vực lập quy hoạch được xác định với phạm vi như sau:

- Phía Bắc giáp tuyến đường quy hoạch 36m từ cầu Nhật Lệ 2 đến đường Quốc lộ 1 đoạn tránh thành phố Đồng Hới;

- Phía Tây giáp tuyến đường Quốc lộ 1 đoạn tránh thành phố Đồng Hới (đoạn đến tuyến đường quy hoạch đi cầu Nhật Lệ 3) và tuyến đường quy hoạch từ cầu Nhật Lệ 3 đi khu công nghiệp phía Nam thành phố Đồng Hới;

- Phía Đông giáp sông Nhật Lệ;

- Phía Nam giáp đường quy hoạch 15m (cách ranh giới thị trấn Quán Hàu khoảng 350m).

**3. Quy mô đất đai:** Khu đất lập quy hoạch có diện tích khoảng 622ha (trong đó diện tích đất thuộc xã Lương Ninh khoảng 415ha, diện tích phường Phú Hải khoảng 136ha, xã Đức Ninh khoảng 57ha, diện tích phường Đức Ninh Đông khoảng 14ha).

**4. Tính chất quy hoạch:** Quy hoạch phân khu khu vực phía Nam thành phố Đồng Hới nhằm tổ chức khu đô thị gồm các khu chức năng: Công trình công cộng, văn hóa, công trình thương mại, công trình hành chính, nghỉ dưỡng, dịch vụ, nhà ở, công viên, cây xanh - thể dục thể thao; công trình mang tính biểu tượng; tổ chức hệ thống giao thông quan trọng trong khu vực, đồng thời quy hoạch chỉnh trang khu dân cư hiện có thuộc phường Phú Hải và xã Lương Ninh. Trong đó chủ yếu định hướng phát triển các khu ở mới cho đô thị; xen kẻ phát triển các loại hình dịch vụ du lịch và tổ chức các khu ở mới theo hình thức nhà vườn, biệt thự sinh thái mật độ thấp, tổ chức các hình thức dịch vụ gắn với các không gian xanh, mặt nước sông ngòi tự nhiên hiện có trong khu vực.

**5. Quy mô dân số**

Khu vực lập quy hoạch dự kiến dân số có khoảng 32.200 người, trong đó:

+ Dân cư hiện hữu có khoảng 2.000 hộ dân, khoảng 8.000 người;

+ Đất ở mới cho khoảng 5.800 hộ dân, khoảng 23.200 người;

+ Công trình công cộng khoảng 1.000 người.

**6. Dự kiến các khu chức năng:** Khu vực quy hoạch dự kiến bố trí các chức năng gồm:

- Các khu đất ở mới dạng chia lô nhà ở liên kế, nhà ở dạng nhà vườn, ở chung cư;

- Đất ở hiện hữu chỉnh trang đô thị;

- Các khu đất công trình công cộng gồm:

+ Hành chính, cơ quan, văn phòng cho thuê;

+ Giáo dục: Trường mầm non, trường tiểu học, trường trung học cơ sở;

+ Công trình y tế;

+ Công trình văn hóa, thể thao;

+ Công trình thương mại, dịch vụ, chợ, công trình công cộng khác.

- Mặt nước, bờ sông, đất công viên cây xanh.

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

**7. Mục tiêu, yêu cầu và nguyên tắc cơ bản của việc lập quy hoạch**

**7.1. Mục tiêu:**

- Tổ chức các chức năng sử dụng đất phù hợp với định hướng quy hoạch chung thành phố Đồng Hới và vùng phụ cận đến năm 2025 tầm nhìn đến năm 2035.

- Hình thành khu vực phía Nam đô thị thành phố Đồng Hới có quy hoạch phân khu hợp lý về sử dụng đất, hiện đại về kiến trúc cảnh quan, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội; kết hợp chỉnh trang đô thị cũ để gắn kết hài hòa với hiện trạng sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật và cảnh quan tự nhiên của khu vực, đảm bảo phát triển kinh tế xã hội khu vực theo định hướng quy hoạch chung.

- Tổ chức không gian mặt nước, cây xanh trên cơ sở đặc thù tự nhiên khu vực nhằm tạo cảnh quan và đảm bảo thoát nước cho khu vực khi mùa mưa lũ, đảm bảo phát triển bền vững và ứng phó biến đổi khí hậu.

- Đồ án quy hoạch là cơ sở pháp lý cho việc triển khai các quy hoạch chi tiết và quản lý xây dựng trên địa bàn.

**7.2. Yêu cầu và nguyên tắc cơ bản:**

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/2000 trong phạm vi ranh giới khu vực lập quy hoạch phục vụ cho việc lập quy hoạch đảm bảo kết nối hạ tầng kỹ thuật, diện tích khảo sát khoảng 622 ha.

- 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 và các quy hoạch khác có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Đánh giá diện tích đất sản xuất nông nghiệp và đất sản xuất khác để có phương án tái cơ cấu trong quy hoạch.

- Đánh giá các dự án đang triển khai để cập nhật và có phương án kết nối phù hợp với các khu chức năng 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 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; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Xác định khung thiết kế đô thị tổng thể, 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, khu bảo tồn (nếu có).

- Đề xuất các thiết kế điển hình cho một số tuyến phố thương mại, một số không gian cây xanh, mặt nước.

- Chú trọng tổ chức các không gian cây xanh, cảnh quan công cộng và trong các khu đô thị mới, hình thành đô thị xanh, có vi khí hậu hài hòa, tận dụng được ưu thế địa hình ven sông.

- Nghiên cứu cải tạo các khu vực hiện hữu, cập nhật các dự án đã có, tổ chức khớp nối phù hợp với tổng thể quy hoạch.

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

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

+ Xác định mạng lưới giao thông, 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;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn điện; 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.

- 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 (nếu có); 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 dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

+ Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Lập quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.

- Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

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

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

**8. Thành phần hồ sơ**

**8.1. Hồ sơ khảo sát:**

Hồ sơ khảo sát được lập thành 02 bộ, mỗi bộ gồm các loại hồ sơ sau:

- Phương án kỹ thuật được chủ đầu tư phê duyệt;

- Báo cáo tổng kết kỹ thuật công trình khảo sát;

- Các văn bản pháp lý có liên quan;

- Đĩa CD ghi lại toàn bộ file hồ sơ khảo sát.

**8.2. Hồ sơ quy hoạch:**

Hồ sơ quy hoạch được lập thành 10 bộ (in màu), mỗi bộ gồm:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất tỷ lệ 1/10.000 hoặc 1/25.000.

- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/2.000.

- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác, tỷ lệ 1/2.000.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.

- Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định.

- Thuyết minh tổng hợp, bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3;

- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng;

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án;

- Đĩa CD chứa file bản vẽ dưới dạng file Autocad.

**9. Chi phí và nguồn vốn thực hiện**

**9.1. Dự toán chi phí:**

**- Chi phí khảo sát: 921.177.364 đ**

Trong đó:

+ Chi phí khảo sát địa hình trước thuế: 740.662.982 đ

+ Thuế VAT: 74.066.298 đ

+ Chi phí thẩm định bản đồ khảo sát địa hình (tạm tính): 14.813.260 đ

+ Chi phí thẩm lập nhiệm vụ khảo sát sau thuế: 24.441.878 đ

+ Chi phí kiểm tra nghiệm thu khảo sát: 37.033.149 đ

+ Chi phí giám sát khảo sát: 30.159.797 đ

**- Chi phí lập quy hoạch:** **2.006.432.150 đ**

+ Chi phí lập đồ án quy hoạch: 1.711.943.040 đ

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: 112.086.187 đ

+ Thuế VAT: 182.402.923 đ

**- Chi phí khác: 309.205.835 đ**

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: 104.019.609 đ

+ Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch: 22.417.237 đ

+ Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch: 97.171.837đ

+ Chi phí công bố quy hoạch: 51.358.291 đ

+ Chi phí lấy ý kiến quy hoạch: 34.238.861 đ

**\* Tổng chi phí (làm tròn) 3.236.815.000 đ**

*(Ba tỷ, hai trăm ba mươi sáu triệu, tám trăm mười lăm ngàn đồng).*

**9.2. Nguồn vốn:** Nguồn vốn ngân sách tỉnh.

**10. Tiến độ thực hiện**

- Tháng 8 năm 2017: Trình thẩm định và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.

- Thời gian lập đồ án quy hoạch, trình thẩm định và phê duyệt quy hoạch không quá 12 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

**11. Tổ chức thực hiện**

- Chủ đầu tư: Sở Xây dựng.

- Đơn vị khảo sát địa hình, 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: Ủy bân nhân dân tỉnh.

**Điều 2.** Giao Sở Xây dựng căn cứ nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt triển khai các bước tiếp theo, theo đúng quy định.

**Điều 3.** Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông Vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính; thủ trưởng các sở, ban, ngành có liên quan; Chủ tịch UBND thành phố Đồng Hới, Chủ tịch UBND huyện Quảng Ninh và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

***Nơi nhận:***

**CHỦ TỊCH**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Hữu Hoài**

- Như Điều 3;

- CT, các PCT UBND tỉnh;

- LĐ VPUBND tỉnh;

- Lưu: VT, CVXDCB