

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới Nam An Lộc

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng quy định hồ sơ của từng loại đồ án quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Xây dựng tại Tờ trình số 1190/TTr-SXD ngày 28/11/2013,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam An Lộc với các nội dung như sau:

I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH:

- Nhằm cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng khu đô thị mới Nam An Lộc đã được phê duyệt; đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất trong việc xây dựng, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong khu vực.

- Làm cơ sở triển khai đồ án quy hoạch chi tiết 1/500, đặc biệt là các khu đất đã giao chủ đầu tư làm vốn đối ứng cho dự án BT đường Minh Hưng - Đồng Nơ.

- Là cơ sở pháp lý để tổ chức triển khai quy hoạch, quản lý trật tự xây dựng và công bố công khai về đồ án quy hoạch theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009, Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị.

II. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU LẬP QUY HOẠCH:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô diện tích:

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất quy hoạch phân khu khu đô thị mới Nam An Lộc thuộc địa bàn phường Hưng Chiến, phường Phú Đức, thị xã Bình Long và xã Thanh Bình, huyện Hớn Quản. Khu đất có vị trí tứ cận cụ thể như sau:



- Phía Đông: Giáp đất phường Hưng Chiến, xã Thanh Bình;
- Phía Tây: Giáp đất phường Hưng Chiến, xã Thanh Bình;
- Phía Nam: Giáp đất xã Thanh Bình;
- Phía Bắc: Giáp đất phường Hưng Chiến, phường Phú Đức.

b) Quy mô diện tích: Khoảng 442,11ha

2. Tính chất và quy mô dân số:

a) Tính chất:

Là khu đô thị sinh thái được đầu tư với hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ, phục vụ nhu cầu nhà ở, thương mại, dịch vụ cho người dân trong khu vực và người dân có nhu cầu.

b) Quy mô dân số: Khoảng 28.000 người.

3. Mục tiêu thiết kế quy hoạch:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội một cách đồng bộ;
- Xây dựng một khu đô thị mới đa chức năng, đa dạng về kiểu ở; đem lại nhiều sự lựa chọn, đáp ứng yêu cầu về tiện nghi sống ngày càng cao của người dân. Xây dựng một không gian sống vừa hiện đại vừa truyền thống, các yếu tố môi trường sống đặc biệt được quan tâm, sử dụng đất hợp lý hiệu quả, cảnh quan kiến trúc phù hợp;
- Tạo cơ sở pháp lý tổ chức không gian xây dựng và cơ sở hạ tầng tại khu vực theo quy hoạch;
- Quản lý xây dựng, lập dự án và đầu tư xây dựng các khu chức năng, các công trình theo quy hoạch.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án:

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch phân khu, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu gồm:

a) Chỉ tiêu đất khu dân dụng:

- Đất cây xanh sử dụng công cộng trong đơn vị ở phải đạt tối thiểu $2m^2$ /người, trong đó đất cây xanh trong nhóm nhà ở phải đạt tối thiểu $1m^2$ /người.
- Có tối thiểu một công trình vườn hoa phục vụ chung cho toàn đơn vị ở với quy mô diện tích tối thiểu $5000m^2$.
- Đất công trình giáo dục mầm non tối thiểu phải đạt $2,7 m^2$ /người.

b) Mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng:

Thực hiện theo quy chuẩn quy hoạch xây dựng ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng và tính chất của khu đô thị.

c) Giao thông

Tỷ lệ đất giao thông và giao thông tính trong đất xây dựng đô thị tối thiểu phải đạt:

+ Tính đến đường khu vực : 13%.

+ Tính đến đường phân khu vực : 18%.

d) Nhu cầu cấp nước sinh hoạt: 80 - 100 lít/người/ngày đêm.

e) Tỷ lệ thu gom chất thải rắn: Chỉ tiêu rác thải: 0,8 kg/người/ngày.

f) Chỉ tiêu cấp điện: 1000Kwh/người/năm.

5. Các nội dung chính đề án quy hoạch cần đạt được:

5.1. 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.

5.2. 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.

5.3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

a) Xác định các khu chức năng trong khu vực quy hoạch;

b) 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).

5.4. 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, khu bảo tồn (nếu có).

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

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

a) Xác định cốt xây dựng đối với từng ô phố;

b) Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm); tuyến và ga tàu (nếu có); hào và tuynel kỹ thuật;

c) 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;

d) 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;

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

e) 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.

5.6. Dự kiến các dự án ưu tiên đầu tư.

5.7. Đánh giá môi trường chiến lược:

a) 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;

b) 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;

c) 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;

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

III. THÀNH PHẦN HỒ SƠ:

1. Phần bản vẽ thiết kế quy hoạch:

- 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 và môi trường, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/2.000.
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược, tỷ lệ 1/2.000.

Hồ sơ được lập tối thiểu 10 bộ (bao gồm cả bản vẽ và thuyết minh), trong đó có ít nhất 07 bộ màu.

2. Phần văn bản:

- 2.1. Các văn bản pháp lý kèm theo (bản sao).
- 2.2. Chứng chỉ hành nghề của đơn vị tư vấn.
- 2.3. Tờ trình đề nghị phê duyệt.
- 2.4. Thuyết minh tóm tắt, thuyết minh tổng hợp có kèm theo các bản vẽ quy hoạch in màu được thu nhỏ ở tỷ lệ thích hợp.
- 2.5. Dự thảo điều lệ quản lý xây dựng quy hoạch.
- 2.6. Hồ sơ chính thức phải được lưu giữ vào đĩa vi tính và chuyển giao cho cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng để lưu trữ theo quy định.

3. Nguyên tắc thể hiện:

- Các bộ môn hạ tầng kỹ thuật và môi trường có thể ghép các nội dung vào một bản đồ nhưng phải đảm bảo các nội dung của từng chuyên ngành;
- Bản đồ hệ thống các công trình kỹ thuật cần có sơ đồ liên hệ với các công trình đầu mỗi hạ tầng kỹ thuật nằm ngoài phạm vi khu đất lập quy hoạch;

- Trong bản đồ cần ghi đầy đủ, rõ ràng các số liệu kinh tế kỹ thuật cần thiết phù hợp với loại đồ án quy hoạch phân khu;

- Quy cách thể hiện hồ sơ (như màu sắc, đường nét, ký hiệu v.v. . .) thực hiện theo đúng Quyết định số: 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/07/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc “Ban hành quy định hệ thống ký hiệu bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng”.

IV. DỰ TOÁN CHI PHÍ:

- Chi phí lập đồ án quy hoạch	: 1.594.861.027 đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	: 100.480.275 đồng
- Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	: 18.269.141 đồng
- Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	: 85.546.209 đồng
- Chi phí quản lý lập quy hoạch	: 79.746.715 đồng
- Chi phí công bố quy hoạch	: 43.496.210 đồng
Tổng	: 1.922.399.576 đồng

(Có bảng dự toán chi tiết kèm theo)

V. TỔ CHỨC THỰC HIỆN:

1. Đơn vị tổ chức lập quy hoạch: Công ty CP SX-XD-TM và Nông nghiệp Hải Vương.

2. Cơ quan thẩm định và trình phê duyệt: Sở Xây dựng.

3. Cơ quan phê duyệt: UBND tỉnh.

Điều 2.

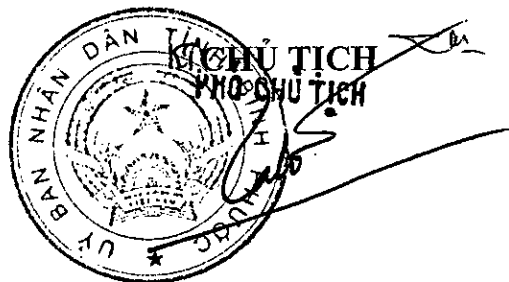
1. Công ty CP SX-XD-TM và Nông nghiệp Hải Vương là đơn vị tổ chức lập quy hoạch có trách nhiệm thực hiện các bước tiếp theo về quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu đô thị mới Nam An Lộc theo đúng các quy định hiện hành và chỉ đạo của UBND tỉnh.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường phối hợp với Sở Tài chính hướng dẫn Công ty thực hiện thủ tục về đất đai theo đúng quy định.

Điều 3. Các ông (bà) Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Giao thông vận tải, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị xã Bình Long, Chủ tịch UBND huyện Hớn Quản; Tổng Giám đốc Công ty CP SX-XD-TM và Nông nghiệp Hải Vương; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này, kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, PCT;
- Như Điều 3;
- LĐVP, P. KTN;
- Lưu: VT.(Trung) 12x



Phạm Văn Công

DỰ TOÁN
CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH PHÂN KHU KHU ĐÔ THỊ MỚI NAM AN LỘC
 (Kèm theo Quyết định số 2347 /QĐ-UBND ngày 29 tháng 11 năm 2013 của UBND tỉnh)

I. DỰ TOÁN CHI PHÍ:

* Điều kiện áp dụng:

+ Diện tích lập quy hoạch phân khu: 442,11ha. Tỷ lệ bản đồ: 1/2000

+ Định mức chi phí lập QH ban hành kèm theo Thông tư số: 01/2013/TT-BXD ngày 08/02/2013 của BXD

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	ĐV tính	Khối lượng	Đơn giá (Đồng)	Thành tiền (Đồng)
1	Giá lập đồ án quy hoạch	QH	ha	442,11	3.279.441	1.449.873.661
	* Nội suy đơn giá: $4,26 - \{[(4,26 - 2,88) / (500 - 300)] * (442,11 - 300)\} = 3.279.441$ (đồng)					
2	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	%	10	QH	144.987.366
3	Chi phí lập đồ án quy hoạch sau thuế	G1	QH + VAT			1.594.861.027
4	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	NV	%	6,30	QH	91.345.704
	* Nội suy tỉ lệ %: $7,2 - \{[(7,2 - 5,2) / (2000 - 1000)] * (1449,87 - 1000)\} = 6,30$ (%)					
5	Thuế giá trị gia tăng VAT	VAT	%	10	NV	9.134.570
6	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	G2	NV + VAT			100.480.275
7	Tổng giá trị dự toán sau thuế	Gqh	G1+G2			1.695.341.301
8	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	TĐNV	%	20%*NV		18.269.141
9	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	TĐĐA	%	5,90	QH	85.546.209
	* Nội suy tỷ lệ %: $6,8 - \{[(6,8 - 4,8) / (2000 - 1000)] * (1449,87 - 1000)\} = 5,90$ (%)					
10	Chi phí quản lý lập quy hoạch	QL	%	5,50	QH	79.746.715
	* Nội suy tỷ lệ %: $6,4 - \{[(6,4 - 4,4) / (2000 - 1000)] * (1449,87 - 1000)\} = 7.556$ (%)					
11	Chi phí công bố quy hoạch (tạm tính)	CB	%	3	QH	43.496.210
12	Tổng giá trị dự toán lập quy hoạch	TGqh	Gqh + TĐNV+TĐĐA+ QL + CB			1.922.399.576

II- TỔNG CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH:

Số TT	Nội dung công việc	Kí hiệu	Thành tiền (Đồng)
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch:	G1	1.594.861.027
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch:	G2	100.480.275
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch:	TĐNV	18.269.141
4	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch:	TĐĐA	85.546.209
5	Chi phí quản lý lập quy hoạch:	QL	79.746.715
6	Chi phí công bố quy hoạch:	CB	43.496.210
	Tổng cộng:	TDT	1.922.399.576

(Một tỷ, chín trăm hai mươi hai triệu, ba trăm chín mươi chín nghìn, năm trăm bảy mươi sáu đồng)

