ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHÚ GIÁO	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số: 288 /QĐ-UBND	*Phú Giáo, ngày 14 tháng 7 năm 2020*

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lộc Phú Gia, xã Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/06/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 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 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 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 khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/03/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Công văn số 683/UBND-KT ngày 19/02/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở Lộc Phú Gia;

Xét kết quả thẩm định số 96/KQTĐ-QLĐT ngày 30/06/2020 và Tờ trình số 121/TTr-QLĐT ngày 10/07/2020 của Phòng Quản lý đô thị huyện Phú Giáo về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lộc Phú Gia, xã Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lộc Phú Gia, xã Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương với các nội dung sau:

1. Tên đồ án, vị trí và quy mô lập quy hoạch.

1.1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở Lộc Phú Gia, xã Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

1.2. Vị trí: Khu đất quy hoạch thuộc xã Vĩnh Hòa, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương; tứ cận khu đất như sau:

- Phía Bắc: Giáp đường ĐH505;
- Phía Nam: Giáp đất dân (trồng cao su);
- Phía Đông: Giáp đất dân (trồng cao su);
- Phía Tây: Giáp đường ĐH507 và giáp đất dân (trồng cao su).

1.3. Quy mô lập quy hoạch: Tổng diện tích khu đất khu quy hoạch là 690.000,0m². Trong đó diện tích đất hữu dụng là 684.523,5m². Diện tích đất thuộc hành lang an toàn đường bộ là 5.476,5m².

2. Mục tiêu, tính chất khu vực lập quy hoạch.

2.1. Mục tiêu:

- Xây dựng khu ở theo hướng hiện đại, đồng bộ công trình kiến trúc, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật với các chỉ tiêu phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn và các quy định hiện hành;
- Xác định các chỉ tiêu cơ bản về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật;
- Xác định cơ cấu sử dụng đất hợp lý với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng lô đất phù hợp với quy hoạch nông thôn. Đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan môi trường và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại, phù hợp với đặc điểm, điều kiện sống, tạo môi trường sống ổn định cho người dân trong khu vực, phù hợp với quy hoạch; góp phần phát triển kinh tế - xã hội của địa phương;
- Xây dựng quy định quản lý theo Quy hoạch chi tiết làm cơ sở để đơn vị tổ chức lập quy hoạch triển khai lập dự án đầu tư và làm căn cứ pháp lý để các cấp chính quyền quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2.2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

Khu nhà ở Lộc Phú Gia là khu nhà ở hoàn chỉnh về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội nhằm nâng cao môi trường sống người dân và góp phần vào việc xây dựng nông thôn mới xã Vĩnh Hòa.

3. Dự báo sơ bộ quy mô dân số, quy mô đất đai, các chỉ tiêu áp dụng cho khu quy hoạch.

3.1. Dự báo quy mô dân số:

Khu vực quy hoạch có diện tích đất hữu dụng 684.523,5m². Đất ở chiếm tỉ lệ khoảng 35-50% tương ứng 239.583,2m²-342.261,8m², với chỉ tiêu đất đô thị 25m²/người thì khu quy hoạch có khả năng đạt quy mô dân số từ 9.583 người đến 13.690 người

Với tiêu chuẩn 3-4 người/ hộ, số căn tương ứng từ 2.396-4.563 căn hộ.

Dự báo quy mô dân số chọn lựa: Quy mô dân số lựa chọn của khu nhà ở Lộc Phú Gia là 10.370 người tương ứng với 3.203 căn.

3.2. Dự báo quy mô đất đai:

- Đất ở là nhà ở thương mại. Loại hình nhà ở là nhà liên kế, nhà biệt thự song lập và nhà hỗn hợp;

- Đất Công trình công cộng là trường học, trạm y tế, hành chính (văn phòng điều hành công ty, văn phòng quản lý khu phố), thương mại dịch vụ;

- Đất công viên cây xanh – thể thao (công viên cây xanh thể thao, công viên cây xanh - mặt nước (hồ điều hòa));

- Đất kỹ thuật (đất hành lang kỹ thuật sau nhà), đất trạm xử lý nước thải, đất cây xanh cách ly (trạm xử lý nước thải và trạm trung chuyển chất thải rắn), đất trạm điện, đất trạm thu phát sóng di động, đất trạm bơm tăng áp;

- Đất giao thông (đất giao thông thuộc dự án, đất trồng cây xanh - dự trữ mở rộng đường ĐT750B).

3.3. Cơ cấu sử dụng đất đề xuất:

Căn cứ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc Gia về Quy hoạch xây dựng "QCVN 01:2019/BXD", các chỉ tiêu áp dụng cho khu quy hoạch đề xuất như sau:

ĐỀ XUẤT CHỈ TIÊU SỬ DỤNG ĐẤT			
Stt	**Loại đất**	**Diện tích - ha**	**Tỉ lệ**
1	Đất ở	24,0-34,2	35-50%
2	Công trình công cộng	2,7-4,1	4-6%
3	Đất cây xanh - thể thao	4,1-6,2	6-9%
4	Đất giao thông	24,0-27,4	35-40%
5	Đất kỹ thuật	2,1-3,4	3-5%
6	Tổng đất hữu dụng	68,45	100%
7	Đất hành lang an toàn đường bộ	0,55	
	Tổng diện tích đất quy hoạch	**69,00**	

3.4. Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

a. Khu ở: Diện tích đất ở khoảng 30,96ha chiếm tỉ lệ 45,23%, đạt chỉ tiêu 29,86m²/người. Loại hình nhà ở là nhà liên kế, nhà ở biệt thự song lập và nhà ở hỗn hợp. Tổng số căn khoảng 3.203 căn (3.171 căn liên kế, 24 căn biệt thự song lập và 8 căn nhà ở hỗn hợp), quy mô dân số 10.370 người. Hình thức đầu tư là xây dựng nhà ở để chuyển nhượng cho người dân có nhu cầu. Cụ thể như sau:

- Nhà ở liên kế: 2-3 tầng
  + Chỉ tiêu: ≥ 25m² đất ở/người.
  + Mật độ xây dựng: ≤ 100% (theo QCVN 01:2019/BXD)
  + Hệ số sử dụng đất: ≤ 3 lần
  + Tầng cao: 2-3 tầng.
  + Chiều cao tối đa: 14m.
  + Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.
- Nhà ở liên kế: 3-5 tầng
  + Chỉ tiêu: ≥ 25m² đất ở/người.
  + Mật độ xây dựng: ≤ 100% (theo QCVN 01:2019/BXD)
  + Hệ số sử dụng đất: ≤ 5 lần
  + Tầng cao: 3-5 tầng.
  + Chiều cao tối đa: 21m.

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

- Nhà ở biệt thự song lập

+ Chỉ tiêu: ≥ 25m² đất ở/người.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 100% (theo QCVN 01:2019/BXD)

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 3 lần

+ Tầng cao: 2-3 tầng.

+ Chiều cao tối đa: 16m

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

- Nhà ở hỗn hợp

+ Chỉ tiêu: ≥ 25m² đất ở/người.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 80% (theo QCVN 01:2019/BXD)

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 6 lần

+ Tầng cao: 5-7 tầng.

+ Chiều cao tối đa: 27m

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

b. Công trình thương mại dịch vụ:

+ Công trình thương mại dịch vụ 1: diện tích khoảng 0,31ha. Diện tích sàn xây dựng: 5.614,0m^2.

+ Tầng cao công trình: 1-3 tầng.

+ Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 60%

+ Hệ số sử dụng đất: 1,8 lần.

- Công trình thương mại dịch vụ 2: diện tích khoảng 0,2ha. Diện tích sàn xây dựng: 8.137m^2.

+ Tầng cao công trình: 3-5 tầng.

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 65%.

+ Hệ số sử dụng đất: 4,0 lần.

c. Công trình sự nghiệp:

- Công trình giáo dục: gồm 03 trường học, tổng diện tích khoảng 2,18ha. Tổng qui mô phục vụ khoảng 2.066 học sinh.

+ Tầng cao công trình: trường học 1 (dự kiến là trường mầm non) xây dựng 1-3 tầng; trường học 2 (dự kiến là trường tiểu học) xây dựng 2-4 tầng, trường học 3 (dự kiến là trường trung học cơ sở) xây dựng 2-4 tầng.

+ Tầng hầm: không xây dựng tầng hầm.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: Trường học 1: 1,2 lần; Trường học 2,3: 1,6 lần.

- Công trình trạm y tế: Diện tích khoảng 0,53ha, qui mô phục vụ khoảng 53 giường.

+ Tầng cao công trình: 3-5 tầng.

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 40%.

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 2,0 lần.

- Công trình hành chính (văn phòng điều hành công ty, văn phòng quản lý khu phố): diện tích khoảng 0,2ha. Diện tích sàn: 8.129m^2.

+ Tầng cao công trình: 3-5 tầng.

+ Tầng hầm: được xây dựng tầng hầm theo quy định.

+ Mật độ xây dựng: ≤ 65%.

+ Hệ số sử dụng đất: ≤ 4,0 lần.

d. Đất công viên cây xanh – thể thao:

+ Chỉ tiêu cây xanh: ≥ 2m²/người.

+ Chỉ tiêu công viên thể thao: ≥ 0,5m²/người;

+ Mật độ xây dựng công viên thể thao: ≤ 25%. Chiều cao xây dựng 1-2 tầng. Hệ số sử dụng đất ≤ 0,5.

+ Mật độ xây dựng công viên trung tâm, công viên cây xanh nội bộ: ≤ 5%. Chiều cao xây dựng 1 tầng. Hệ số sử dụng đất ≤ 0,05.

e. Công trình hạ tầng kỹ thuật:

+ Mật độ xây dựng trạm xử lý nước thải: ≤ 80%;

+ Tầng cao trạm xử lý nước thải: 1 tầng.

3.5. Các chỉ tiêu thiết kế về hạ tầng kỹ thuật:

Các chỉ tiêu thiết kế hạ tầng kỹ thuật của khu quy hoạch căn cứ theo các quy định hiện hành, cụ thể như sau:

- Giao thông:

+ Diện tích đất giao thông trên dân số: 25÷ 30m²/người;

+ Mật độ đường: > 11 km/km²;

+ Tỉ lệ đất giao thông: 35-40%.

- Cấp nước:

+ Nước cho nhu cầu sinh hoạt trong khu ở 150lít/người/ngày đêm;

+ Nước rửa đường: 0,5lít/m²/ngày đêm;

+ Nước tưới cây: 4lít/m²/ngày đêm;

+ Nước PCCC Q: 15lít/s cho mỗi đám cháy, số đám cháy xảy ra đồng thời 2 đám;

+ Nước tổn thất và các nhu cầu khác: 10% Qsh.

- Thoát nước mưa: Mật độ đường cống thoát nước mưa chính 3,5 ÷ ≥ 4,0 km/km².

- Thoát nước thải sinh hoạt:

+ Chỉ tiêu thoát nước thải sinh hoạt: ≥ 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.

+ Có trạm xử lý nước thải sinh hoạt riêng cho khu quy hoạch.

- Cấp điện:

+ Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt 4 kw/hộ;

+ Cây xanh dịch vụ: 20 kW/ha;

+ Kỹ thuật đầu mối: 15-30 kW/ha;

+ Dịch vụ công cộng: 90 kW/ha;

+ Trạm y tế: 2,5kW/giường.

+ Điện chiếu sáng giao thông: 20 kW/km;

+ Điện giáo dục: 200W/học sinh;

- Chiếu sáng: Tiêu chuẩn chiếu sáng cho đường phố chính: 100%;

- Thông tin liên lạc: Số thuê bao bình quân 1 thuê bao/hộ.

- Chất thải rắn:

+ Lượng chất thải rắn phát sinh tính toán để xử lý: 0,9 kg/người/ngày đêm;

+ Tỷ lệ chất thải rắn trong khu vực được thu gom và xử lý: 100%.

- Tỉ lệ ngầm hóa trong khu vực quy hoạch: chọn giải pháp đi ngầm.

4. Các yêu cầu nghiên cứu đồ án.

4.1 Công tác điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

a. Đặc điểm điều kiện tự nhiên: Phân tích các đặc điệm, điều kiện tự nhiên dựa trên các số liệu về

- Khí hậu;

- Địa hình, địa mạo;

- Các đặc điểm, điều kiện tự nhiên: Phân tích các đặc điểm, điều kiện tự nhiên khác mang tính đặc trưng khu vực: cao độ, tọa độ khu vực quy hoạch; cảnh quan thiên nhiên; sông, hồ;…

b. Hiện trạng phát triển kinh tế:

Phân tích sự đánh giá phân bố các công trình dịch vụ công cộng, các công trình sử dụng lao động như khu công nghiệp, xí nghiệp riêng lẻ xung quanh khu vực quy hoạch.

c. Đánh giá hiện trạng kiến trúc và xây dựng:

- Thống kê và đánh giá hiện trạng sử dụng đất: Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, nội dung đánh giá:

+ Cơ cấu sử dụng các loại đất;

+ Đề xuất giải pháp tăng hiệu quả và tăng giá trị sử dụng đất.

- Thống kê và đánh giá hiện trạng công trình kiến trúc: Đánh giá hiện trạng công trình kiến trúc, đánh giá sơ bộ chất lượng các công trình.

d. Đánh giá hiện trạng cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Đánh giá hiện trạng giao thông: Xác định tính chất các tuyến giao thông trong khu vực; Phân tích, đánh giá khả năng phục vụ của mạng lưới giao thông.

- Đánh giá về hiện trạng thoát nước mặt: Đánh giá cao độ địa hình tự nhiên; Thống kê và đánh giá các tuyến cống thoát nước mặt hiện có; xác định hướng tuyến thoát nước mặt hiện nay; Đánh giá về chất lượng các công trình thoát nước mặt hiện nay.

- Đánh giá hiện trạng cấp nước: đánh giá nguồn nước đang cung cấp cho khu dân cư, các công trình công cộng và nhu cầu sử dụng khác; đánh giá mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực.

- Đánh giá hiện trạng cấp điện: đánh giá nguồn cấp điện cho khu vực, các trạm biến áp, cao thế, trung thế, hạ thế,…;

- Đánh giá hiện trang thoát nước thải và vệ sinh môi trường; đánh giá các công trình tập trung và xử lý nước thải; đánh giá các bãi tập trung và xử lý chất thải rắn.

- Hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc: đánh giá tình hình hiện trạng hệ thống thông tin liên lạc (mạng lưới, công suất đáp ứng; hiện trạng sử dụng, nhu cầu sử dụng, hiện trạng các đơn vị cung cấp dịch vụ;…)

- Hiện trạng thống kê cây xanh cảnh quan và cây xanh môi trường: Phân tích, đánh giá tình hình hiện trạng hệ thống cây xanh cảnh quan và cây xanh môi trường (hệ thống cây xanh tập trung; hệ thống cây xanh cách ly; hiện trạng môi trường).

e. Đánh giá chung:

Phân tích, đánh giá tình hình hiện trạng, nêu những điều kiện thuận lợi, khó khăn, hạn chế và đề xuất hướng giải quyết.

4.2. Xác định chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng đối với từng ô đất:

- Xác định tính chất của khu quy hoạch;

- Xác định cụ thể các chức năng, diện tích của từng công trình và quy định các chỉ tiêu cho từng công trình.

4.3. Hình thức kiến trúc không gian kiến trúc cảnh quan:

a. Xác định cơ cấu quy hoạch:

Phân tích, đánh giá và đưa ra tỷ lệ sử dụng đất gồm: đất ở, đất thương mại dịch vụ; đất công viên cây xanh; đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật, đất khác,…

b. Quy hoạch sử dụng đất:

- Quy hoạch sử dụng đất toàn khu; xác định các 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;

- Quy hoạch vị trí, quy mô đất xây dựng các khu cây xanh, công viên, vườn hoa, cây xanh đường phố;

- Quy hoạch tầng cao xây dựng cho toàn khu.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Nêu được các hình thức tổ chức kiến trúc cảnh quan cho từng tuyến phố và các khu vực điểm nhấn trong tổng thể toàn khu.

- Xác định được các công trình đặc trưng và các khu vực cần tổ chức cảnh quan cho toàn khu (công viên, các công trình công cộng…)

- Nêu được các nguyên tắc thiết kế cho công trình.

4.4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy hoạch hệ thống giao thông:

- Quy hoạch mạng lưới đường giao thông cho khu vực;

- Xác định tính chất và lộ giới các tuyến đường;

- Thống kê sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

b. Quy hoạch san nền-thoát nước mưa:

- Đề ra phương án chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng cho khu vực;

- Dự báo lưu lượng nước thoát, từ đó xác định nguồn tiếp nhận, hướng thoát nước mặt cho khu vực;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mặt, mương, cống, hố ga thoát nước mặt, hướng thoát của từng lưu vực, từng tuyến, chiều dài và đường kính ống,...;

- Thống kê sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

c. Quy hoạch hệ thống cấp nước:

- Dự báo nhu cầu cấp nước, từ đó xác định nguồn cung cấp nước;

- Quy hoạch hệ thống đường ống cấp nước, các tuyến ống cấp nước chính, ống nhánh, chiều dài, đường kính ống,...;

- Thống kê sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng

d. Quy hoạch hệ thống cấp điện:

- Dự báo nhu cầu cấp điện, từ đó xác định nguồn cung cấp điện;

- Quy hoạch hệ thống cấp điện, các trạm biến áp, đường dây trung thế, đường dây hạ thế,...;

- Quy hoạch hệ thống điện chiếu sáng;

- Thống kê sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

e. Quy hoạch hệ thống nước thải sinh hoạt và vệ sinh môi trường

- Dự báo lưu lượng nước thoát, từ đó xác định nguồn tiếp nhận;

- Quy hoạch hệ thống thoát nước thải sinh hoạt, xác định vị trí đấu nối;

- Nêu và định hướng giải quyết các vấn đề môi trường khác như chất thải rắn, khói, bụi, rác thải sinh hoạt,...;

- Thống kê sơ bộ khối lượng đầu tư xây dựng.

f. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Xác định nguồn cung cấp dịch vụ;

- Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc, các trạm chuyển tiếp, đường dây;

- Tính toán dung lượng thuê bao.

g. Quy hoạch hệ thống cây xanh, vùng bảo vệ, khoảng cách ly vệ sinh:

- Xác định vị trí, quy mô hệ thống, vùng bảo vệ, khoảng cách ly vệ sinh vùng đô thị;

- Đề xuất phương án bảo vệ cảnh quan, môi trường.

4.5. Thiết kế cảnh quan:

- Nghiên cứu cảnh quan trong khu nhà ở; đề xuất tổ chức không gian cho các tuyến phố chính, các trục không gian chính, không gian cây xanh, mặt nước và các điểm nhấn trong khu nhà ở;

- Nghiên cứu xác định tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng và toàn khu nhà ở;

- Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng và tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng lô đất và toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trên từng đường và từng góc đường;

- Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh mặt nước; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình; chiều cao khống chế công trình trên các tuyến đường;

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan bao gồm quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; cốt xây dựng nền đường, cốt xây dựng vỉa hè cho tất cả các tuyến đường; quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình; các quy định về công trình tiện ích khu ở, các bảng chỉ dẫn, bảng ký hiệu, cây xanh, sân vườn, hàng rào, vỉa hè và quy định kiến trúc bao che các công trình hạ tầng kỹ thuật;

4.6. Phân kỳ đầu tư và phân đợt xây dựng:

- Nêu và định hướng giải quyết việc phân đợt quy hoạch và xây dựng, dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện phải đảm bảo tính khả thi để huy động các nguồn vốn đầu tư và xây dựng.

4.7. Đánh giá tác động môi trường

- Phân tích, đánh giá và căn cứ tình hình thực trạng địa phương về các tác nhân ảnh hưởng đến môi trường, xác định vị trí, quy mô, thông số môi trường của các nguồn gây ô nhiễm;

- Đề xuất giải pháp giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường.

5. Danh mục, số lượng hồ sơ, kinh phí thực hiện đồ án.

5.1. Thành phần hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch: 12 bộ.

* Phần văn bản:

- Thuyết minh;

- Dự thảo quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư;

- Các văn bản pháp lý có liên quan; đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

* Phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, mối liên hệ khu vực tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ ranh giới phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch tỷ lệ 1/500.

5.2. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch:12 bộ màu

* Phần văn bản:

+ Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

+ Các văn bản pháp lý liên quan.

+ Dự thảo quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

+ Dự thảo Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch gồm các nội dung quy định tại Phụ lục số 02 Thông tư số 02/2017/TT-BXD.

+ Đĩa CD lưu trữ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

* Phần bản vẽ:

+ Bản đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch phân lô, tỷ lệ 1/500;

+ Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chiều cao san nền, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng,tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp nước, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch cấp điện, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch chiếu sáng, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;

+ Bản đồ đánh giá môi trường, chiến lược, tỷ lệ 1/500;

+ Bản vẽ thiết kế đô thị, tỷ lệ 1/500.

+ Các thuyết minh, văn bản.

+ Thuyết minh quy hoạch chi tiết 1/500;

+ Tờ trình đề nghị phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500;

+ Quy định quản lý theo quy hoạch chi tiết;

+ Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ Quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý theo Quy hoạch;

+ Pháp lý liên quan.

+ Dự toán kinh phí

5.3. Kinh phí thực hiện đồ án:

- Thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

- Chi phí lập quy hoạch: G1= 1.080.690.000 đồng.

Định mức phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500) nội suy theo bảng 4- Thôn tư số 20/2019/TT-BXD.

- Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch: G2= 83.746.000 đồng.

Định mức phí lập đồ án, nhiệm vụ quy hoạch chi tiết đô thị (tỷ lệ 1/500) nội suy theo bảng 4- Thông tư số 20/2019/TT-BXD.

- Chi phí thẩm định quy hoạch: G3= Ntx G1= 7,34% x 1.080.690.000đ = 79.307.732 đồng.

Trong đó Nt: nội suy theo bảng 11- Thông tư số 20/2019/TT-BXD.

- Tổng hợp kinh phí:

+ Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch và quy hoạch: G4 = G1+G2 = 1.164.436.400 đồng

+ Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch: G3 = 79.307.732 đồng.

6. Tiến độ, tổ chức thực hiện đồ án.

6.1. Tiến độ thực hiện:

- Thời gian lập hồ sơ theo tiến độ của dự án nhưng không quá 03 tháng, kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được cấp có thẩm quyền phê duyệt ;

- Thời gian để thẩm định hồ sơ là 25 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan trình thẩm định;

- Thời gian để phê duyệt hồ sơ là 15 ngày làm việc, kể từ ngày nhận đủ hồ sơ hợp lệ của cơ quan thẩm định;

- Thời gian nộp hồ sơ để lưu trữ là 10 ngày làm việc, kể từ khi hồ sơ quy hoạch chi tiết được cấp có thẩm quyền phê duyệt;

- Thời gian để triển khai thực hiện quy hoạch theo tiến độ của dự án và theo quyết định phê duyệt nhưng không quá 01 năm kể từ khi hồ sơ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

6.2. Tổ chức thực hiện đồ án:

Công ty Cổ phần Bất động sản Levacom có trách nhiệm phối hợp cùng đơn vị tư vấn thiết kế; cung cấp về số liệu, tài liệu… để phục vụ thực hiện dự án cũng như lên tiến độ thực hiện cụ thể.

Điều 2. Công ty Cổ phần Bất động sản Levacom có trách nhiệm trình cấp có thẩm định phê duyệt và tiếp tục triển khai dự án theo đúng quy định pháp luật.

Điều 3. Chánh văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã Vĩnh Hòa, Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản Levacom và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:
- Như Điều 3;
- TT.HU, TT.HĐND huyện;
- CT, PCT UBND huyện;
- Các cơ quan trực thuộc UBND huyện;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Đoàn Văn Đông