

Số: *1693* /QĐ-UBND

Bắc Giang, ngày *24* tháng 10 năm 2016

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng
Khu nhà ở công nhân Đất Vượng - Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện
Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ: 1/500

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13 ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Quyết định 318/2013/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2013 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang.

Xét đề nghị của Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng tại Tờ trình số 16/TTr- ĐV ngày 26 tháng 9 năm 2016, Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 264/BC- SXD ngày 18 tháng 10 năm 2016,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở công nhân Đất Vượng - Phượng Hoàng, xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang, tỷ lệ: 1/500, với nội dung sau:

1. Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch:

a) Vị trí: Khu vực lập quy hoạch nằm ở phía Bắc xã Nội Hoàng, huyện Yên Dũng, ranh giới thiết kế được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp tuyến đường cao tốc Hà Nội - Bắc Giang;
- Phía Nam: Giáp dân cư xã Nội Hoàng;
- Phía Đông: Giáp Cụm công nghiệp Nội Hoàng;
- Phía Tây: Giáp kênh tiêu thoát nước.

b) Quy mô đồ án:

- Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 22,5ha;
- Dân số dự kiến khoảng 13.500 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) Tính chất: Là khu nhà ở công nhân, đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của công nhân lao động tại các khu, cụm công nghiệp.

b) Mục tiêu:

- Cụ thể hóa Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Hình thành một khu nhà ở công nhân gồm các công trình dịch vụ - thương mại hỗn hợp phục vụ cho các khu, cụm công nghiệp và các khu vực lân cận;

- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa địa phương, giải quyết vấn đề nhà ở cho người lao động, tăng trưởng kinh tế - xã hội trong khu vực;

- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất công trình công cộng	$\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất ở	$\geq 8, \leq 50 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Đất cây xanh TĐTT	$\geq 3 \text{ m}^2/\text{người}$
	- Mật độ xây dựng	
	+ Công trình công cộng	40%
	+ Công trình nhà ở xã hội	30-50%
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	5kw/hộ
	- Công trình công cộng	Lấy bằng 35% tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt
	- Cấp nước	$\geq 130 \text{ l/người/ng.đ}$ cấp cho 100% dân
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	+ Thoát nước	$\geq 80\%$ tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
	+ Rác thải	1kg/người/ngày
	- Giao thông	25-35%

4. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu:

a) Nguyên tắc:

- Đồ án quy hoạch chi tiết phải phù hợp với các đồ án quy hoạch đã được phê duyệt, các tiêu chuẩn, quy chuẩn và hiện trạng khu vực nghiên cứu;
- Tuân thủ những quy định về bảo vệ hành lang an toàn của các công trình hạ tầng kỹ thuật đi qua khu vực;
- Phân tích, đánh giá nhu cầu dân cư, mô hình ở phù hợp cho khu vực;
- Khai thác triệt để điều kiện địa hình tự nhiên để tạo ra không gian hợp lý trong khu vực.

b) Định hướng tổ chức không gian:

- Xác định tính chất, mục tiêu, động lực phát triển của khu vực;
- Dự báo quy mô dân số, lao động; nhu cầu quỹ đất xây dựng; lựa chọn các chỉ tiêu đất đai, kinh tế - kỹ thuật (cấp nước, cấp điện, thoát nước...) phù hợp với tính chất, loại đô thị và yêu cầu phát triển;
- Xác định quy mô các khu chức năng khu nhà ở xã hội: Công trình công cộng - dịch vụ thương mại, chợ, trường học, văn hóa, y tế, vui chơi giải trí, hồ đầm, khu cần bảo tồn,...;
- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch khu nhà ở xã hội về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí;
- 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.

c) Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường:

- 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, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết về vị trí, quy mô bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật;
- Đánh giá về địa hình, địa chất, xác định khu vực cấm xây dựng, hạn chế xây dựng; xác định lưu vực và phân lưu vực tiêu thoát nước chính; hướng thoát nước, vị trí, quy mô các công trình tiêu thoát nước; xác định cốt xây dựng đối với từng ô đất;
- 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;
- Xác định nguồn cấp điện, tính toán nhu cầu sử dụng điện, phụ tải, các trạm phân phối, các tuyến đường dây cao thế, hạ thế và chiếu sáng;
- Quy hoạch hệ thống, mạng lưới thoát nước thải, hệ thống xử lý nước thải; thu gom, xử lý chất thải rắn và bảo vệ môi trường;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;
- Xác định hệ thống các công trình ngầm (nếu có);
- Nghiên cứu đầu nối hạ tầng kỹ thuật khu vực lập quy hoạch với khu vực xung quanh.

d) Đánh giá môi trường chiến lược: Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất các giải pháp tối ưu nhằm giảm thiểu, khắc phục những yếu tố tác động đối với dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

5. Các hạng mục dự kiến đầu tư xây dựng:

- Các công trình nhà ở cho công nhân, người lao động thu nhập thấp...;
- Khu thương mại, dịch vụ phục vụ cho công nhân trong các khu, cụm công nghiệp và khu vực lân cận;
- Hệ thống sân vườn, cây xanh, mặt nước, khu vực để xe;
- Công trình công cộng phục vụ cho khu vực lập quy hoạch;
- Các hạng mục công trình hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc ...

6. Thành phần và nội dung hồ sơ đồ án:

Thành phần hồ sơ đồ án theo quy định tại 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, thành phần hồ sơ gồm:

Stt	Tên sản phẩm	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	1/2.000 - 1/5.000
2	Bản đồ đánh giá tổng hợp hiện trạng.	
	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng.	1/500
	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	1/500
3	Sơ đồ cơ cấu quy hoạch (để so sánh và lựa chọn)	1/2.000
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, thiết kế đô thị.	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến kỹ thuật.	1/500
7	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường, Bản đồ tổng hợp đường dây và ống.	1/500

8	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược.	1/500
9	Hồ sơ trình duyệt.	
	Thuyết minh tổng hợp, bản vẽ A3 in màu thu nhỏ.	
	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.	
10	Đĩa CD ghi toàn bộ nội dung Đồ án.	

7. Tổ chức, kế hoạch, kinh phí thực hiện:

a) Tổ chức thực hiện.

- Cơ quan cơ phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng;

b) Kế hoạch thực hiện: Thời gian hoàn thành đồ án không quá 06 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

c) Kinh phí, nguồn vốn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tự bỏ trí thực hiện.

8. Các nội dung khác: Theo Thuyết minh nhiệm vụ quy hoạch đã thẩm định.

Điều 2. Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Thủ trưởng các cơ quan: Văn phòng UBND tỉnh, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Tài chính, Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Công thương, Sở Lao Động - Thương binh và Xã hội, Ban Quản lý các khu công nghiệp, Kho bạc Nhà nước tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Yên Dũng, Công ty cổ phần đầu tư địa ốc Đất Vượng và các đơn vị liên quan căn cứ quyết định thi hành./.

Nơi nhận: 

- Như điều 3;

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;

- Văn phòng UBND tỉnh;

+ LĐVP, TH, TNMT, CNN;

+ Lưu: VT, XD.Linh.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Dương Văn Thái