

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
TỈNH BẮC GIANG**

Số: 1284 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bắc Giang, ngày 21 tháng 8 năm 2018

**QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt Nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, 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 19/6/2015;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH 13 ngày 18/6/2014; Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; 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 số 318/2013/QĐ-UBND ngày 18/07/2013 của UBND tỉnh ban hành Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang; Quyết định số 17/2017/QĐ-UBND ngày 09/6/2017 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định về quản lý quy hoạch trên địa bàn tỉnh Bắc Giang ban hành kèm theo Quyết định số 318/2013/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 772/QĐ-UBND ngày 01/6/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng các tuyến đường trục khu dân cư thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỉnh Bắc Giang theo hình thức hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao (BT).

Xét đề nghị Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 251/BC-SXD ngày 14/8/2018, Tờ trình số 32/2018/TTr-CTCP ngày 01/8/2018 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mão,

**QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ thiết kế Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị mới phía Đông thị trấn Đồi Ngô, huyện Lục Nam, tỷ lệ 1/500 (kèm theo hồ sơ nhiệm vụ thiết kế), với các nội dung chính như sau:

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

a) *Vị trí:* Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm phía Đông thị trấn Đồi Ngô, thuộc thôn Chằm, thị trấn Đồi Ngô và một phần xã Tiên Hưng, huyện Lục

Nam; ranh giới được giới hạn như sau:

- Phía Bắc: Giáp khu dân cư hiện trạng và Kho bạc thị trấn Đồi Ngô;
- Phía Nam: Giáp khu dân cư hiện trạng;
- Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và đất nông nghiệp;
- Phía Tây: Giáp nương thủy lợi.

b) *Quy mô đồ án*: Quy mô lập quy hoạch có diện tích khoảng 26,17ha; dân số dự kiến khoảng 4.700 người.

2. Tính chất, mục tiêu:

a) *Tính chất*: Là Khu đô thị mới được xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, kỹ thuật, đáp ứng các nhu cầu của nhân dân.

b) *Mục tiêu*:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung thị trấn Đồi Ngô;
- Hình thành một khu đô thị mới, đáp ứng yêu cầu phát triển đô thị của thị trấn Đồi Ngô và các khu vực lân cận;
- Làm động lực thúc đẩy quá trình đô thị hóa;
- Làm cơ sở để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

3. Đánh giá sơ bộ hiện trạng, những vấn đề cần giải quyết:

a) *Sơ bộ hiện trạng*: Giao thông; cấp điện; cấp thoát nước.

b) *Những vấn đề cần giải quyết*:

- Thiết kế không gian cảnh quan khu đô thị mới cho phù hợp với điều kiện xã hội hiện nay;
- Khớp nối với hiện trạng và các dự án xung quanh;
- Tạo ra chuỗi hoạt động về văn hóa - kinh tế - xã hội;
- Lựa chọn tỷ lệ đất ở để phù hợp với định hướng phát triển của thị trấn Đồi Ngô.

4. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật (lấy theo tiêu chuẩn đô thị loại IV):

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất đơn vị ở	35-50m <sup>2</sup> /người
	<i>Nhà ở liên kế</i>	≥70m <sup>2</sup> /lô
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	≥250m <sup>2</sup> /lô
	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	≥2m <sup>2</sup> /người
	- Đất cây xanh, TDTT	≥4m <sup>2</sup> /người
2	Các chỉ tiêu HTKT	
	- Giao thông:	

TT	Hạng mục	Chỉ tiêu
1	Chỉ tiêu sử dụng đất	
	- Đất đơn vị ở	35-50m <sup>2</sup> /người
	<i>Nhà ở liên kế</i>	≥70m <sup>2</sup> /lô
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	≥250m <sup>2</sup> /lô
	<i>Đường trong khu đô thị:</i>	≥16m
	- Cấp điện	
	<i>Nhà ở liên kế</i>	≥ 3kW/hộ
	<i>Nhà ở biệt thự</i>	≥ 5kW/hộ
	<i>Công trình công cộng</i>	15-40w/m <sup>2</sup> sàn
	- Cấp nước:	
	<i>Sinh hoạt</i>	≥ 120 l/người/ng.đ
	<i>Công cộng</i>	2 l/m <sup>2</sup> /sàn
	- Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
	<i>Thoát nước</i>	80% tiêu chuẩn cấp nước
	<i>Rác thải</i>	1 kg/người/ngày

#### 5. 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) Yêu cầu điều tra, khảo sát và thu thập tài liệu:

- Đánh giá thực trạng, các quy hoạch, dự án liên quan, hiện trạng công tác quản lý bảo tồn và đầu tư xây dựng, xác định các nội dung kế thừa và nội dung cần phải điều chỉnh.
- Đặc điểm về kinh tế, xã hội, các hoạt động liên quan đến văn hóa và các động lực phát triển, quy mô dân số, đất đai. Thực trạng sử dụng đất, không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, môi trường.

##### c) Định hướng sử dụng đất và 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: 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 đô thị 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.

*d) 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 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.

*e) 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 khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí khu vực quy hoạch.

6. Các hạng mục ưu tiên đầu tư xây dựng:

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Đường giao thông nội bộ, cấp nước, thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...;

- Công trình công cộng, thương mại - dịch vụ, nhà văn hóa, nhà trẻ,...;

- Công trình nhà ở: Nhà ở liên kế, biệt thự.

7. 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; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

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

a) *Tổ chức thực hiện.*

- Thẩm quyền phê duyệt: Chủ tịch UBND tỉnh;

- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng;

- Chủ đầu tư: Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mỹ.

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 thực hiện:*

Tổng kinh phí thực hiện khoảng: **1.264.576.000 đồng**


(*Một tỷ, hai trăm sáu mươi tư triệu, năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng*)

- Nguồn vốn: Chủ đầu tư lập quy hoạch tự bố trí kinh phí thực hiện.

9. Các nội dung khác: Theo Báo cáo số 251/BC-SXD ngày 14/8/2018 của Sở Xây dựng và hồ sơ nhiệm vụ Quy hoạch đã thẩm định.

**Điều 2.** Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mỹ có trách nhiệm tổ chức thực hiện theo đúng quy định.

**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 Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Sở Giao thông vận tải; Chủ tịch UBND huyện Lục Nam, Liên danh Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Phát và Công ty Cổ phần Cơ khí xây dựng Đại Mỹ và các đơn vị liên quan căn cứ Quyết định thi hành./.

**Nơi nhận:** 

- Như Điều 3;

- Lưu VT, XD.Trung.

**Bản điện tử:**

- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;

- VP UBND tỉnh: LĐVP, TH, TNMT, XD.



**Nguyễn Thị Thu Hà**