

Số: *2637* /QĐ-UBND

Bắc Kạn, ngày *28* tháng 12 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị
nhà ở dân cư thu nhập thấp**

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẮC KẠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

Căn cứ Luật quy hoạch 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 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 06/5/2015 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 khu đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 19/6/2012 của UBND tỉnh Bắc Kạn về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị xã Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn giai đoạn 2010 - 2020, định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 14/9/ 2017 của UBND tỉnh Bắc Kạn Quyết định chủ trương đầu tư;

Căn cứ Văn bản số 1704/SXD-QH ngày 31/10/2018 của Sở xây dựng Bắc Kạn về việc cho ý kiến về đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp, thành phố Bắc Kạn, tỷ lệ 1/500.

Xét kết quả thẩm định đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp của phòng Quản lý đô thị thành phố tại Báo cáo số 516/BC-QLĐT ngày 28/12/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp, do Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Thái Nguyên lập với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp.

2. Chủ đầu tư: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giao thông 686

3. Địa điểm, ranh giới, quy mô, tính chất:

a. Địa điểm quy hoạch: Tổ 4, phường Đức Xuân, thành phố Bắc Kạn, tỉnh Bắc Kạn.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông giáp khu Trung tâm chữa Bệnh - Giáo dục - Lao động xã hội tỉnh Bắc Kạn.

- Phía Tây giáp đồi núi, đất rừng Bản Áng.

- Phía Nam giáp đồi núi, đất rừng Bản Áng.

- Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện có.

c. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 10, 366 ha.

- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 1.500 - 2.000 người.

d. Tính chất: Là khu đô thị mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh của thành phố thành phố Bắc Kạn.

4. Mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung xây dựng thành phố Bắc Kạn.

- Xây dựng khu đô thị nhà ở dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, đáp ứng nhu cầu của người dân trên địa bàn thành phố, cải tạo cảnh quan đô thị, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu áp dụng
A	Chỉ tiêu sử dụng đất		
	-Đất ở	m ² /người	20 - 30
	-Đất công cộng	%	1 - 5
	-Đất cây xanh cảnh quan	m ² /người	2
	- Đất giao thông	%	25 - 40
B	Tầng cao xây dựng		
	-Nhà ở	Tầng	1 - 5
	-Công trình công cộng	Tầng	1 - 7
C	Mật độ xây dựng		
	-Đất ở	%	≤80
	-Đất công cộng	%	30 - 40
D	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Chỉ tiêu Cấp nước		
	-Nhà ở	lít/người/ngđ	150
	-Công trình công cộng	Lít/m ² sàn-ngđ	2
	-Nước tưới cây	Lít/m ² cây xanh	3-4

	-Nước rửa đường	Lít/m ² -ngày	0,5
2	Thoát nước bản sinh hoạt	% Qcấp	80
3	Rác thải	Kg/người-ngày	0.9 – 1.2
4	Cấp điện		
	-Nhà ở	KW/ha	3
	-Công trình công cộng	w/m ² sàn	15-20
	-Chiếu sáng đường	kw/ha	7-15
5	Chiếu sáng CTCC	W/m ²	20 - 30

6. Tổ chức không gian khu quy hoạch

a. Nhóm nhà ở:

- Đất nhà ở liền kề: Tổng diện tích 31.075m² gồm 299 lô, diện tích từ (78,6m²/lô - 361m²/lô)

- Đất nhà ở biệt thự phố: Tổng diện tích 3.246m² gồm 17 lô, diện tích từ (188m²/lô - 208m²/lô).

- Đất nhà ở xã hội: Tổng diện tích 8.589m² gồm 92 lô, diện tích từ (75m²/lô - 159m²/ lô)

- Tổng số 408 lô đất.

b. Nhóm công trình công trình công cộng, dịch vụ:

- Nhà văn hóa: Quy hoạch 01 lô đất có diện tích 600,0m²

c. Nhóm đất cây xanh cảnh quan, mặt nước:

- Đất cây xanh cảnh quan gồm (cây xanh, đất trồng cỏ phủ ta luy), với diện tích 32.518m².

d. Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật:

- Tổng diện tích đất giao thông trong toàn khu là 27.252m².

- Đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật có diện tích 320m².

Bảng tổng hợp sử dụng đất.

STT	Loại đất	Diện tích m ²	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch	103.564	100
1	Đất ở	42.910	41,42
1.1	Đất nhà ở liền kề	31.075	30,00
	Đất nhà ở biệt thự	8.589	8,29
	Đất nhà ở xã hội	3.246	3,13
2	Đất công cộng	600	0,58
3	Đất cây xanh	32.518	31,39
3.1	Đất cây xanh cảnh quan	7.158	6,91
3.2	Đất trồng cỏ phủ taluy	25.360	24,48
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	320	0,31
5	Đất giao thông	27.252	26,30

7. Định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Tận dụng địa hình tự nhiên để cân bằng đào đắp, hạn chế san gạt lớn, san thành cấp, bám sát địa hình và bảo đảm cảnh quan môi trường tự nhiên. Riêng cao độ san nền khu đất ở và các công trình công cộng dọc các tuyến đường giao thông cơ bản theo cao trình thiết kế của đường (cao hơn hè đường 0,1m đến 0,3m). Việc san nền phải đảm bảo an toàn các mái taluy tránh gây sạt lở, xói mòn, khu vực san lấp lớn sử dụng công trình bảo vệ mái dốc, taluy, kè chắn đất.

- Thoát nước mưa: Tận dụng địa hình đảm bảo thoát nước tự nhiên, sử dụng hệ thống thoát nước dọc theo hệ thống đường giao thông trong khu vực theo nguyên tắc tự chảy và đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của Thành phố.

b. Quy hoạch giao thông

- Đường trục chính: Đường từ Trung tâm chữa Bệnh - Giáo dục - Lao động xã hội tỉnh Bắc Kạn theo quy hoạch và đường trục chính trong khu dân cư, có mặt cắt ngang đường 13,5m, vỉa hè 2 x 3,0 m; lòng đường 7,5 m (Mặt cắt 1-1)

- Đường nội bộ khu ở: Có mặt cắt ngang đường 11m, vỉa hè 2 x 2,5 m; lòng đường 6,0 m (Mặt cắt 2-2).

c. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn cấp điện: Lấy từ trạm biến áp xây mới là TBA kios 2x750KVA cấp điện cho toàn khu quy hoạch.

- Lưới dây hạ áp (0,4kV) đi ngầm hoặc treo trên cột theo hệ thống hè đường quy hoạch.

- Đường điện chiếu sáng đường giao thông được hoàn chỉnh theo mạng lưới chiếu sáng của khu vực.

d. Quy hoạch cấp nước

- Tổng công suất cấp nước cho toàn khu dân cư: $Q_{\text{cấp nước}} = 525,37\text{m}^3/\text{ngđ}$.

- Nguồn cấp nước sạch được lấy từ mạng lưới cấp nước sạch của thành phố, mạng lưới cấp nước dọc đường Kon Tum.

- Để đảm bảo nhu cầu về lưu lượng và áp lực, quy hoạch trạm bơm tăng áp. Trạm gồm: bể chứa 500m^3 + nhà để bơm.

- Mạng lưới đường ống: Đường ống cấp nước chính được thiết kế thành mạng vòng kết hợp mạng nhánh đảm bảo cấp nước an toàn, liên tục sử dụng ống UPVC D100; Đường ống dẫn nước phân phối đến hộ tiêu thụ, sử dụng ống HDPE có đường kính D63. Khoảng cách giữa các họng cứu hoả trên mạng lưới từ 100m.

e. Quy hoạch thông tin liên lạc

- Chỉ tiêu điện thoại cố định: 1 thuê bao/căn hộ.

- Định hướng đầu nối từ Đài điện thoại hiện hữu trên địa bàn thành phố xây dựng tuyến cáp chính đi dọc các trục đường giao thông đến các tủ cáp chính của khu quy hoạch.

- Mạng lưới thông tin liên lạc được ngầm hóa đảm bảo mỹ quan khu quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt trong khu quy hoạch.

- Hệ thống các tủ cáp xây dựng mới được lắp đặt tại các vị trí thuận tiện, đảm bảo mỹ quan và dễ dàng trong công tác vận hành, sửa chữa.

- Mạng Internet khu quy hoạch sử dụng băng thông rộng theo 2 phương thức: Qua mạng nội hạt và mạng không dây WIMAX chuẩn 802.16.

g. Quy hoạch thoát nước thải, vệ sinh môi trường

- Nước thải sinh hoạt: nước thải sinh hoạt được xử lý sơ bộ tại các bể tự hoại của các hộ gia đình và thoát ra hệ thống thu gom nước thải được thiết kế riêng của khu vực để đưa vào hệ thống xử lý nước thải chung của thành phố.

- Rác thải sinh hoạt: Bố trí các thùng rác lớn trong khu chức năng và khu dân cư, khu công viên, công trình công cộng để thu gom rác sau đó được đưa về trạm trung chuyển của khu vực để chuyển về khu xử lý rác thải chung của thành phố.

8. Các quy định về không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị.

- Tôn trọng môi trường cảnh quan, phát huy tối đa ưu thế về không gian cây xanh, đồi núi, tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan hài hòa, thân thiện với môi trường và giữ gìn bản sắc vùng miền.

- Tuân thủ các quy định, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của quy hoạch chung xây dựng thành phố về: Chức năng trong khu quy hoạch, chỉ giới xây dựng, mật độ xây dựng, mặt cắt đường giao thông, vị trí, khoảng cách các công trình ngầm.

- Các công trình được đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch, thực hiện đúng quy trình: Lập dự án đầu tư, thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, cấp giấy phép xây dựng, giám sát kiểm tra, vận hành và bảo trì công trình.

- Các công trình xây dựng trong khu vực quy hoạch cần thiết kế theo hướng hiện đại, kiến trúc đẹp, kết hợp yếu tố bản địa, tạo nét đặc sắc của địa phương và đảm bảo bền vững.

9. Các biện pháp bảo vệ môi trường.

- Khi dự án đầu tư xây dựng công trình phải có báo cáo đánh giá tác động môi trường, có biện pháp giảm thiểu tác động xấu đến môi trường trong quá trình thi công xây dựng công trình và trong quá trình vận hành để bảo vệ môi trường và nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân.

- Thường xuyên duy trì, bảo trì, quản lý hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạn chế tối đa các tác động xấu đến môi trường, đặc biệt là hệ thống thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn.

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát, quan trắc môi trường và nâng cao nhận thức cộng đồng trong công tác bảo vệ môi trường.

10. Thành phần hồ sơ lưu: Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp được ấn hành và lưu tại các cơ quan sau:

- Phòng Quản lý đô thị: 02 bộ

- Phòng Tài nguyên và Môi trường: 01 bộ

- UBND phường Đức Xuân: 01 bộ

- Chủ đầu: 03 bộ.

Tổng số: 07 bộ mẫu.

11. Kinh phí lập đồ án quy hoạch:

587.230.683, đồng

(Năm trăm tám mươi bảy triệu hai trăm ba mươi nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng)

- Nguồn vốn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giao thông 686 đảm nhận.

- Chi tiết các khoản mục có dự toán thẩm định kèm theo.

Điều 2: Giao Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giao thông 686 có trách nhiệm:

- Yêu cầu đơn vị Tư vấn lập quy hoạch hoàn chỉnh hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu đô thị nhà ở dân cư thu nhập thấp theo Kết quả thẩm định của phòng Quản lý đô thị thành phố Bắc Kạn tại Báo cáo số 516/BC-QLĐT ngày 28/12/2018;

- Tổ chức công bố, công khai, cắm mốc giới quy hoạch ngoài thực địa để các cơ quan, tổ chức và nhân dân trong khu vực quy hoạch được biết và thực hiện.

- Phối hợp với phòng Quản lý đô thị, phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố, các đơn liên quan và UBND phường Đức Xuân tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch được phê duyệt theo đúng quy định pháp luật hiện hành.

Điều 3: Chánh Văn phòng HĐND-UBND thành phố; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường thành phố; Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Giao thông 686; Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng Thái Nguyên; Chủ tịch UBND phường Đức Xuân; Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

Gửi bản điện tử:

- Sở Xây dựng tỉnh Bắc Kạn;

- Lãnh đạo UBND thành phố;

- Như điều 3,

Gửi bản giấy:

- Công ty TNHH Giao thông 686;

- Công ty CP TV&ĐT XD Thái Nguyên;

- Lưu VT, QLĐT (Hạnh 12b).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Dương Hữu Bằng