

Số: /QĐ-UBND

Lai Châu, ngày tháng năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết
tỷ lệ 1/500 Tiểu khu nhà ở Vạn Xuân**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LAI CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số ngày 17/6/2009; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Kiến trúc ngày 13/6/2019;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng 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;

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

Căn cứ Quyết định số 1354/QĐ-BXD ngày 28/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc công bố Định mức dự toán xây dựng công trình Phần Khảo sát xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 26/2017/QĐ-UBND ngày 09/8/2017 của UBND tỉnh Lai Châu về ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Lai Châu;

Căn cứ Quyết định số 581/QĐ-UBND ngày 20/5/2020 của UBND tỉnh Lai Châu về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035;

Căn cứ Thông báo số 159-TB/TU ngày 01/6/2021 của Tỉnh ủy Lai Châu về việc kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại cuộc họp ngày 31/5/2021;

Căn cứ Công văn số 1690/UBND-KTN ngày 15/6/2021 của Chủ tịch UBND tỉnh Lai Châu về việc tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu nhà ở Vạn Xuân;

Xét đề nghị của Sở Xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 985/BCTĐ-SXD ngày 10/8/2021.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu nhà ở Vạn Xuân với các nội dung chính sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiểu khu nhà ở Vạn Xuân.

2. Vị trí giới hạn lập quy hoạch: Phường Tân Phong, thành phố Lai Châu, tỉnh Lai Châu.

3. Đơn vị lập Nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn đô thị và đầu tư phát triển hạ tầng.

4. Vị trí, ranh giới, quy mô nghiên cứu:

4.1. Vị trí, phạm vi ranh giới:

- Vị trí khu vực quy hoạch thuộc địa giới hành chính của tổ dân số 10, phường Tân Phong, thành phố Lai Châu

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường Trần Văn Thọ.

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và đồi núi.

+ Phía Nam giáp: Trục đường Lê Lợi.

+ Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

4.2. Quy mô:

- Tổng diện tích đo đạc thành lập bản đồ khoảng 5,36 ha.

- Diện tích lập quy hoạch là 4,88 ha.

- Dân số tính toán theo quy mô dự kiến trong ranh giới dự án khoảng 1.000 người.

5. Mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hoá Đồ án quy hoạch chung thành phố Lai Châu và vùng phụ cận đến năm 2035.
- Làm cơ sở thực hiện đầu tư dự án ở đô thị thuộc thành phố Lai Châu.
- Đáp ứng nhu cầu về nhà ở và các tiện ích đô thị chất lượng cao của người dân đang sinh sống tại địa phương và khu vực lân cận.
- Đầu tư xây dựng đô thị mới kết hợp với các khu chức năng cao cấp hiện đại với các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội đồng bộ.
- Xác lập bản đồ quy hoạch chi tiết, tạo cơ sở để xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho khu vực nghiên cứu.
- Cắm mốc chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cho các tuyến kỹ thuật.
- Đề xuất ranh giới cần quản lý bảo vệ và sử dụng đất phù hợp với đặc điểm và tình hình thực tế.
- Tạo nguồn thu cho ngân sách nhà nước.
- Làm cơ sở quản lý đất đai, quản lý đầu tư xây dựng, lập và triển khai dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và một số công trình xã hội khác.

6. Nội dung nghiên cứu quy hoạch

6.1. Yêu cầu về điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu

Điều tra khảo sát đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và các mối liên hệ quy hoạch khác.

Đánh giá địa hình khu đất lập quy hoạch, cốt tự nhiên lớn nhất, nhỏ nhất, cốt trung bình, đất thuận lợi xây dựng và không thuận lợi; đất đã đầu tư xây dựng và chưa đầu tư xây dựng trong khu vực nghiên cứu lập quy hoạch;

Đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch, đưa ra các số liệu về diện tích và tỷ lệ phần trăm hiện trạng từng loại đất.

Đánh giá về các điều kiện tự nhiên: Khí hậu, địa chất thủy văn, địa chất công trình.

6.2 Các chỉ tiêu cơ bản dự kiến áp dụng

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu (ha)	Tỷ lệ (%)
I	Sử dụng đất	Ha	4,88	100
1	Công cộng dịch vụ	Ha	0,1÷0,24	2÷5

2	Đất ở	Ha	1,71÷2,19	35÷45
3	Đất cây xanh	Ha	0,39÷0,73	8÷15
4	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	Ha	0,97÷1,95	20÷40
II	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Cấp điện			
1.1	Nhà biệt thự	Kw/hộ	5,00	
1.2	Nhà liền kề	Kw/hộ	3,00	
1.3	Công trình công cộng – dịch vụ	Kw/m ² sàn	0,03	
2	Cấp nước	Lít/người-ngđ	100-180	
3	Thoát nước thải, vệ sinh môi trường			
3.1	Thoát nước thải	%Cấp nước	90	
3.2	Rác thải	Kg/người-ngđ	0,8	
3.3	Tỷ lệ thu gom CTR	%	100	
4	Giao thông đô thị	%	≥ 18	

6.3. Yêu cầu về quy hoạch sử dụng đất

- Xác định rõ chức năng của từng lô đất như: Đất công cộng, dịch vụ, đất ở, đất cây xanh, đất đầu mối hạ tầng kỹ thuật, công trình phụ trợ, đất giao thông... (xác định bởi hàng rào, đường giao thông của các lô đất, các khu công cộng - không bao gồm sân chơi, đường nội bộ và bãi đỗ xe chung của dự án, hoặc xác định bởi diện tích chiếm đất của các khối nhà; công trình dịch vụ; cây xanh, công viên; phân biệt rõ đất công trình hiện có, cải tạo(nếu có) và xây dựng mới. Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cho từng lô đất như: Tổng số lao động, quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu).

- Xác định được các thông số kỹ thuật cho từng lô đất như mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và tầng cao cho từng hạng mục công trình.

- Lập bảng cân bằng sử dụng đất phù hợp với các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đề án theo quy định.

6.4. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan

- Bố cục không gian kiến trúc cảnh quan: Bố trí các công trình kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, sân vườn, cây xanh công viên và cây xanh đường phố, đường đi bộ, đường dạo, các công trình tiện ích khác một cách logic và phù hợp điều kiện hiện trạng và có mỹ quan cho khu vực nghiên cứu.

- Xác định tầng cao và mật độ xây dựng hợp lý cho các công trình, cụm công trình trong khu vực nghiên cứu.

- Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính của một đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.

- Gắn kết mạng lưới hạ tầng kỹ thuật của khu vực nghiên cứu với mạng lưới hạ tầng hiện có.

- Đề ra các quy định cụ thể phục vụ cho việc thiết kế các công trình trong đồ án.

6.5. Yêu cầu kết nối hạ tầng kỹ thuật

- Lập quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy định Nhà nước. Hệ thống hạ tầng phải đồng bộ với khu vực xung quanh và đáp ứng được nhu cầu cho dự án vào hiện tại và trong tương lai.

- Đảm bảo sự liên tục, đồng bộ của mạng lưới giao thông, hệ thống cấp nước sạch, cấp năng lượng, thoát nước, thông tin liên lạc...

- Có giải pháp, kế hoạch thực hiện đảm bảo không bị gián đoạn hoạt động của hệ thống.

*** Các yêu cầu cụ thể:**

6.5.1. Giao thông:

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra giải pháp tổ chức hệ thống giao thông cho toàn khu, hệ thống đường chính, đường nhánh, đường nội bộ, khu vực đỗ xe.

- Tính toán và đưa ra giải pháp đầu nối với hệ thống giao thông trong khu vực.

- Thể hiện rõ chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn tuyến có độ dốc đồng nhất và cùng hướng tuyến, thể hiện rõ bán kính cong các ngã giao nhau, các đoạn đường cong chuyển tiếp, thể hiện rõ các thông số kỹ thuật tâm đường cong tròn hoặc góc giao tiếp tuyến, tọa độ góc giao tiếp tuyến, tọa độ tiếp điểm của các đoạn đường cong, để có thể hoạch định cắm mốc quy hoạch ngoài thực địa.

- Lập bảng thống kê hệ thống giao thông.

- Khái toán kinh phí xây dựng.

6.5.2. San nền:

- Phân tích số liệu thủy văn của khu vực, các ảnh hưởng về nước mặt, nước ngầm của toàn bộ khu vực nghiên cứu với khu vực lân cận.

- Tính toán đưa ra giải pháp về tổ chức san nền cho toàn khu.

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra giải pháp san nền, thoát nước mặt.

- Tổ chức mặt bằng san nền cho khu vực lập quy hoạch phù hợp với phương án và khu vực lân cận, thể hiện rõ đường đồng mức thiết kế, các taluy, tường chắn đối với các khu vực mặt bằng nền phải san gạt, thay đổi lớn về địa hình...

- Đưa ra các số liệu cụ thể về giải pháp tổ chức san nền: Cao trình san nền max, trung bình, min; độ dốc san nền max, trung bình, min.

- Các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp.

- Tính toán sơ bộ khối lượng san lấp.

- Khái toán kinh phí xây dựng.

6.5.3. Thoát nước mưa:

- Tổ chức hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải.

- Hệ thống thoát nước mưa được bố trí dọc theo các tuyến đường, theo các lưu vực nền tính toán và phải thể hiện rõ chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn công có độ dốc đồng nhất, cùng hướng tuyến, các vị trí công qua đường, bố trí các hố ga và các hố thu nước mặt theo tuyến, thể hiện rõ cao độ đỉnh, cao độ đáy các hố ga và cao độ đáy các cửa xả.

- Lập bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mặt, theo các thông số: Loại công tròn, đường kính D hoặc công hộp tiết diện BxH; chiều dài; độ dốc dọc đáy công max, min; chiều sâu chôn công max, min.

- Khái toán kinh phí xây dựng.

6.5.4. Cấp nước:

- Tính toán, xác định tiêu chuẩn nhu cầu cấp nước cho khu vực lập quy hoạch.

- Lựa chọn phương án cấp nước.

- Xác định rõ các công trình đầu mối (nếu có).

- Thiết kế mạng lưới đường phân phối: Chiều dài, đường kính, lưu lượng tính toán cho mạng lưới.

- Bố trí các họng cứu hỏa trong khu vực nghiên cứu quy hoạch.

- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống cấp nước.
- Khái toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

4.5.5. Cấp điện:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng điện của toàn khu.
- Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng.
- Xác định điểm đầu nối, trạm điện phân phối.
- Thiết kế mạng lưới điện, điện chiếu sáng cho toàn khu vực lập quy hoạch.
- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống cấp điện, chiếu sáng.
- Khái toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

6.5.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
 - + Tính toán, đưa ra các chỉ tiêu dự báo về nước thải của toàn bộ khu vực lập quy hoạch.
 - + Tính toán thiết kế mạng lưới thoát nước thải cho toàn khu vực lập quy hoạch.
 - + Tính toán bố trí các khu vệ sinh công cộng.
 - + Xác định các trục tuyến thoát chính và điểm đầu nối với dự án thoát nước thải của khu vực.
 - + Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống thoát nước thải.
 - + Khái toán kinh phí và phân đợt xây dựng.

- Chất thải rắn: Toàn bộ nguồn rác thải phát sinh từ các hoạt động trong khu vực quy hoạch phải được tổ chức thu gom đảm bảo vệ sinh, đưa về khu tập kết. Bố trí các thùng rác tại các khu vực công cộng, đông người, các khu vực phát sinh nguồn thải.

6.6. Yêu cầu phân tích, đánh giá tác động môi trường

Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch chung đã được phê duyệt. Một số nội dung cụ thể như sau:

Đánh giá hiện trạng môi trường tự nhiên, văn hóa, xã hội, cảnh quan thiên nhiên.

Phân tích, đánh giá những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường theo từng giai đoạn thực hiện dự án; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ

môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch.

Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

III. HỒ SƠ SẢN PHẨM

- Thành phần nội dung và quy cách hồ sơ quy hoạch được thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

- Thành phần và nội dung hồ sơ bản vẽ quy hoạch:

Stt	Tên sản phẩm hồ sơ	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 – 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Bản vẽ thiết kế đô thị	
8	Bản đồ quy hoạch giao thông	1/500
9	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500
10	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500
11	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường	1/500
13	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng đô thị	1/500
14	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	1/500
15	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống	1/500
B	Phần thuyết minh, văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm các bản vẽ in màu thu nhỏ khổ A3).	
2	Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án; Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết.	

Stt	Tên sản phẩm hồ sơ	Tỷ lệ
3	Đĩa CD lưu toàn bộ nội dung hồ sơ đồ án	

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

1. Tiến độ thực hiện

Thời gian lập quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ ngày thực hiện.

2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Lai Châu.
- Đơn vị thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Lai Châu.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND thành phố Lai Châu.
- Đơn vị lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty Cổ phần tư vấn đô thị và đầu tư phát triển hạ tầng.

UBND thành phố Lai Châu là cơ quan có trách nhiệm tổ chức lập quy hoạch và tổ chức lấy ý kiến của các tổ chức, cá nhân có liên quan, trình thẩm định và phê duyệt theo quy định.

Các phòng, ban ngành có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch để hoàn thiện đồ án đảm bảo chất lượng, định hướng phù hợp trong tương lai, làm cơ sở để xây dựng và phát triển đô thị.

Điều 2. Căn cứ nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Tiêu khu nhà ở Vạn Xuân được phê duyệt, chủ đầu tư có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục còn lại theo trình tự quy định hiện hành, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các sở, ban, ngành liên quan để tổ chức triển khai thực hiện xây dựng khu vực theo đúng nội dung được phê duyệt.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực từ ngày ký. Chánh Văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Xây dựng, Kế hoạch và Đầu tư, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thành phố Lai Châu và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- U1, U3;
- Lưu VT, Kt2.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Giàng A Tính