

Số: /QĐ-UBND

Triệu Sơn, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam cầu Trắng, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN TRIỆU SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

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

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 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về quy định 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; số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 4542/QĐ-UBND, ngày 1/11/2019 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1326/QĐ-UBND ngày 18/4/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 3388/SXD-QH ngày 18/5/2022 của Sở Xây dựng về việc ý hồ sơ Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam cầu Trắng, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn;

Theo đề nghị của phòng Kinh tế và hạ tầng tại Báo cáo thẩm định số 194/TĐ-KTHT ngày 02/6/2022 (kèm theo Tờ trình 272/TTr-BQLDA ngày 23/5/2022 của Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ, dự toán và phương án khảo sát lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam cầu Trắng, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn với những nội dung sau:

I. NHIỆM VỤ LẬP QUY HOẠCH

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

a) Phạm vi ranh giới:

Khu đất lập quy hoạch thuộc địa phận thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn gồm lô đất DCM27 theo quy hoạch chung thị trấn Triệu Sơn đến năm 2030 được duyệt; ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông: giáp đường quy hoạch và lô đất DTPT21 (hiện trạng là đất trồng lúa);
- Phía Bắc giáp đất ở hiện trạng;
- Phía Tây: giáp đất ở hiện trạng;
- Phía Nam: giáp đường quy hoạch và lô đất DTPT23 (hiện trạng là đất trồng lúa).

b) Quy mô:

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 6,16 ha (bao gồm đường giao thông theo quy hoạch);
- Quy mô dân số dự kiến khoảng 800 – 1.000 người.

2. Tính chất, chức năng:

Là khu dân cư mới đô thị được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

Chỉ tiêu đất bình quân đơn vị ở: $45 \div 55 \text{ m}^2/\text{người}$, trong đó:

- Đất ở: $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng khu ở: $2,0 \div 3,0 \text{ m}^2/\text{người}$.
- Đất bãi đỗ xe khu ở: $\geq 2,5 \text{ m}^2/\text{người}$.

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: $1.000 \text{ kWh}/\text{người.năm}$.
- Cấp nước: $80 \text{ lít}/\text{người/ngđ}$.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 0,8kg/người/ngđ
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

c) Chỉ tiêu công trình công cộng và HTKT khác: Yêu cầu tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn kỹ thuật khác có liên quan.

4. Các yêu cầu cần nghiên cứu chủ yếu:

4.1. Yêu cầu đối với khảo sát địa hình, điều tra hiện trạng:

Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500, hệ toạ độ VN2000, độ cao Nhà nước, ranh giới khảo sát và phương án khảo sát được lập kèm theo nhiệm vụ; Hồ sơ khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội; Bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 để phục vụ lập đồ án quy hoạch phải được thẩm định, nghiệm thu theo quy định của pháp luật. Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có. Cắm mốc ranh giới khu vực lập quy hoạch.

4.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch:

Xác định chức năng sử dụng cho khu đất, tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất; bố trí các công trình và mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp với chức năng, công năng sử dụng; đánh giá môi trường chiến lược.

4.3. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Về thoát nước: Đề xuất mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật.

- Về cấp điện: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Về san nền: Đề xuất cao độ san nền khống chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Đề xuất chỉ tiêu phát triển hệ thống viễn thông thụ động như tỷ lệ phủ sóng điện thoại di động (% dân cư), tỷ lệ đường dây thuê bao cố định/hộ gia đình, tỷ lệ ngầm hóa mạng cáp ngoại vi viễn thông đối với các tuyến giao thông.

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật phải đảm bảo tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

5. Sản phẩm quy hoạch:

5.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Yêu cầu thực hiện theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 của Quốc hội, Thông tư số 24/2018/TT-BTNMT ngày 15/11/2018 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về kiểm tra, thẩm định, nghiệm thu chất lượng, sản phẩm đo đạc bản đồ.

5.2. Thuyết minh, bản vẽ quy hoạch và các văn bản dự thảo:

- Thuyết minh và bản vẽ: Nội dung theo quy định tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.

- Quy định quản lý xây dựng theo đồ án: Nội dung theo quy định tại Điều 35, Luật quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, bản vẽ minh họa, các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

5.3. Yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3 hoặc A4, in màu;

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu theo tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ in màu theo tỷ lệ, kèm theo 04 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung thuyết minh, bản vẽ và các văn bản có liên quan.

- Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

II. PHƯƠNG ÁN KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH PHỤC VỤ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT

1. Mục đích:

- Phục vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam cầu Trắng, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn.

- Cung cấp những thông tin về số liệu trắc địa, tài liệu bản đồ địa hình có độ chính xác cao, phục vụ cho công tác nghiên cứu, thiết kế, quy hoạch, đồng thời được sử dụng trong công tác quản lý quy hoạch xây dựng và các điều tra cơ bản khác trong phạm vi khu vực xây dựng dự án.

2. Yêu cầu:

- Tỷ lệ bản đồ cần thành lập: tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m.

- Hệ tọa độ: VN2000 kinh tuyến trực 105⁰ múi chiếu 3⁰.

- Hệ độ cao dùng trong công tác khảo sát là hệ độ cao nhà nước (Hòn Dấu).

- Điều tra, thu thập, đánh giá, khai thác các tài liệu, số liệu đã có trong khu vực như: số liệu tọa độ, cao độ nhà nước và các tài liệu bản đồ có liên quan để lập phương án khảo sát và sử dụng trong quá trình thi công công trình.

- Khảo sát đúng, đủ ranh giới cần thiết cho công tác nghiên cứu quy hoạch.

- Nội dung bản đồ phải thể hiện đầy đủ các yếu tố như: Đường đồng mức và độ cao của tất cả các điểm đặc trưng, yếu tố địa hình. Điểm khống chế trắc địa, nhà cửa và các công trình xây dựng, giao thông, hệ thống thủy lợi và các công trình liên quan, đường ống, đường dây cao thế, điện thoại, hồ ao, sông ngòi, các hiện tượng địa chất quan sát được như các hiện tượng đứt gãy, sụt lún, cát lở ..., thảm thực vật, địa danh và các ghi chú khác.

- Biểu thị địa hình, địa vật lên bản đồ phải tuân thủ các quy định trong Ký hiệu bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500, 1/1000, 1/2000, 1/5000 do Cục đo đạc và bản đồ Nhà nước (nay là Bộ Tài nguyên và Môi trường) xuất bản.

3. Phạm vi khảo sát:

- Phạm vi ranh giới khảo sát phục vụ lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư mới phía Đông Nam cầu Trắng, thị trấn Triệu Sơn, huyện Triệu Sơn gồm toàn bộ lô đất DCM23 theo quy hoạch chung xây dựng thị trấn Triệu Sơn đến năm 2030 được duyệt.

- Diện tích khảo sát thành lập bản đồ địa hình khoảng 7,39 ha.

4. Phân cấp địa hình

Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đồng ruộng, ruộng màu xen lẫn ruộng lúa nước không lầy lội. Cấp địa hình được đánh giá là địa hình loại II.

5. Nội dung công tác khảo sát địa hình

5.1. Xây dựng lưới khống chế mặt bằng

Lưới đường chuyền cấp 2: mật độ điểm khống chế đường chuyền cấp 2 là 4 điểm trên 1km², tối thiểu 3 điểm.

5.2. Xây dựng lưới khống chế độ cao

- Lưới độ cao kỹ thuật được thiết kế dưới dạng tuyến đơn hoặc tuyến có một hay nhiều điểm nút, có điểm gốc là các điểm độ cao quốc gia hạng IV trở lên.

- Chiều dài tuyến thủy chuẩn kỹ thuật khoảng 2km.

5.3. Đo vẽ chi tiết thành lập bản đồ địa hình

- Lập bình đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, thể hiện đầy đủ địa hình, địa vật, công trình nổi, ngầm. Đưa tất cả các tọa độ, cao độ của các mốc khống chế cơ sở và đo vẽ vào bình đồ.

- Yêu cầu kỹ thuật:

+ Biểu diễn đầy đủ hiện trạng của bề mặt tự nhiên, các công trình xây dựng công cộng (các công trình giao thông, dân cư...) theo đúng tỉ lệ của bình đồ;

+ Biểu diễn sự diễn biến của bề mặt địa hình, địa vật;

+ Biểu diễn mối tương quan giữa các yếu tố được biểu diễn trên bình đồ qua hệ cơ sở toán học chính xác theo đúng tỉ lệ của bình đồ.

+ Nội dung bản đồ thể hiện đầy đủ các yếu tố như: Điểm khống chế trắc địa, điểm dân cư, địa vật kinh tế xã hội, đường giao thông hiện tại và công trình phụ thuộc, thủy hệ, dáng đất, chất đất, hệ thực vật, địa danh và các ghi chú khác.

+ Biểu thị chi tiết dáng đất bằng các đường đồng mức với khoảng cao đều là 0,5m. Đường đồng mức được nội suy từ các điểm độ cao chi tiết bằng phương pháp thủ công hoặc tự động qua các phần mềm chuyên dụng.

- Tổng diện tích đo vẽ bình đồ là 7,39ha.

5.4. Cắm mốc ranh giới khu vực lập quy hoạch

- Quy cách cọc mốc: Thân cọc bằng BTCT M200, kích thước (12x12x90)cm, sơn màu trắng, 8cm đầu cọc sơn đỏ, khắc chữ “Ranh giới QH” là loại chữ chìm, tô sơn đỏ; chữ tên cọc được viết bằng sơn màu đỏ; cọc được chôn sâu xuống đất 50cm và đắp trả lại bằng đất đầm chặt $K > 0,90$.

- Phạm vi cắm cọc: Cắm cọc bằng bê tông với khoảng cách cọc trung bình $50 \div 100\text{m}/01$ cọc tùy địa hình.

- Khối lượng: khoảng 17 cọc.

5.5. Khối lượng công tác khảo sát dự kiến:

TT	Tên công việc	Đơn vị	Khối lượng
1	Đường chuyên cấp 2	Điểm	3,0
2	Thủy chuẩn kỹ thuật, địa hình cấp II	km	2,0
3	Đo vẽ bản đồ địa hình trên cạn tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m, địa hình cấp II	ha	7,39
4	Cắm mốc ranh giới lập QH	Mốc	17,0

5.6. Thời gian khảo sát: 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

III. DỰ TOÁN LẬP QUY HOẠCH

1. Giá trị dự toán: 542.605.000 đ

(Năm trăm bốn mươi hai triệu, sáu trăm lẻ năm nghìn đồng).

Trong đó:

- Chi phí khảo sát địa hình	65.476.000 đ
- Lập nhiệm vụ khảo sát	1.964.000 đ
- Giám sát khảo sát	2.666.000 đ
- Lập đồ án quy hoạch	336.877.000 đ
- Lập nhiệm vụ quy hoạch	42.714.000 đ
- Thẩm định lập nhiệm vụ quy hoạch	7.910.000 đ
- Thẩm định đồ án quy hoạch	35.341.000 đ
- Quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	30.968.000 đ
- Công bố quy hoạch	9.358.000 đ

- Lấy ý kiến cộng đồng 6.238.000 đ
- Thẩm tra, phê duyệt quyết toán 3.093.000 đ

(có biểu chi tiết kèm theo)

2. Nguồn vốn: do Công ty cổ phần bất động sản TADASHI tài trợ.

IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Triệu Sơn.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và hạ tầng Triệu Sơn.
- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa.
- Cơ quan lập, trình duyệt quy hoạch: Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện Triệu Sơn.
- Đơn vị tài trợ kinh phí lập quy hoạch: Công ty cổ phần bất động sản TADASHI.
- Đơn vị lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật.
- Thời gian lập đề án quy hoạch: không quá 6 tháng kể từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được duyệt.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Ban QLDA ĐTXD huyện; Giám đốc Công ty cổ phần bất động sản TADASHI; Giám đốc kho bạc Nhà nước Triệu Sơn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận :

- Như điều 2 QĐ;
- CT, các PCT UBND huyện;
- UBND thị trấn Triệu Sơn;
- Lưu: VT, KTHT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Vũ Đức Kính