

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN DI LINH**

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

Số: /QĐ-UBND

Di Linh, ngày tháng năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt đề cương nhiệm vụ và dự toán kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 xã Hòa Ninh đi Hòa Trung - Hòa Nam, xã Hòa Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN DI LINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/3020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

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

Căn cứ Văn bản hợp nhất Nghị định số 06/VBHN-BXD ngày 22/11/2019 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013; số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về việc hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn (có hiệu lực từ ngày 01/01/2023);

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn xác định quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản số 459/UBND-XD ngày 17/3/2022 của UBND huyện Di Linh về việc giao nhiệm vụ chủ đầu tư triển khai thực hiện các dự án khai thác quỹ đất để tạo vốn phát triển kết cấu hạ tầng trên địa bàn huyện Di Linh giai đoạn 2021-2025;

Kế hoạch số 16/KH-UBND ngày 09/02/2022 của UBND huyện Di Linh “Kế hoạch Phát triển quỹ đất trên địa bàn huyện Di Linh giai đoạn 2021-2025”;

Căn cứ Thông báo số 33/TB-HĐTDQH ngày 18/09/2023 của Hội đồng thẩm định quy hoạch huyện Di Linh về Kết luận của đồng chí K’ Lôl – Phó Chủ tịch Hội đồng thẩm định nhiệm vụ - dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư xã Gung Ré, tỷ lệ 1/500, (Đoạn qua trạm y tế xã đến gần Cầu 2), huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng. Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 Hoà Ninh đi Hoà Trung – Hoà Nam, tỷ lệ 1/500, huyện Di Linh;

Căn cứ Nghị quyết số 48/NQ-HĐND ngày 24/11/2023 của HĐND xã Hoà Ninh về việc thông qua Nhiệm vụ quy hoạch đồ án: Quy hoạch chi tiết khu dân cư đoạn ngã 3 Hoà Ninh đi Hoà Trung - Hoà Nam, xã Hoà Ninh, huyện Di Linh, tỷ lệ 1/500;

Căn cứ Văn bản số 306/SXD-QHKT ngày 28/11/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý nhiệm vụ, dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 xã Hoà Ninh đi Hoà Trung – Hoà Nam, xã Hoà Ninh, huyện Di Linh. tỷ lệ 1/500;

Xét Tờ trình số 92/TTr-TTPTQĐ ngày 08/12/2023 của Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Di Linh về việc xin phê duyệt nhiệm vụ, dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 Hoà Ninh đi Hoà Trung – Hoà Nam, xã Hoà Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500. Đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Di Linh tại văn bản thẩm định số 426/TĐ-KT&HT ngày 22 tháng 12 năm 2023.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đề cương nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 xã Hoà Ninh đi Hoà Trung – Hoà Nam, xã Hoà Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500 với những nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư đoạn ngã 3 xã Hoà Ninh đi Hoà Trung – Hoà Nam, xã Hoà Ninh, huyện Di Linh, tỉnh Lâm Đồng, tỷ lệ 1/500.

+ Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Di Linh.

+ Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ đồ án: Công ty TNHH Kiến trúc và Quy hoạch Kiến Thiết.

2. Vị trí, và ranh giới nghiên cứu quy hoạch

2.1. Quy mô và ranh giới nghiên cứu lập quy hoạch

- Khu quy hoạch thuộc địa bàn thôn 12, 13, 14 xã Hoà Ninh, có phạm vi ranh giới như sau:

- Phía Đông giáp: đất nông nghiệp của người dân.
- Phía Tây giáp: đất nông nghiệp của người dân.
- Phía Nam giáp: đất nông nghiệp của người dân.
- Phía Bắc giáp: đất nông nghiệp của người dân.

- Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch với tổng diện tích là: **10,2 ha.**

3. Danh mục hồ sơ bản vẽ

- Thuyết minh đề cương nhiệm vụ, dự toán quy hoạch.
- Thành phần bản vẽ bao gồm:
 - + Họa đồ vị trí khu vực lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ ranh giới lập quy hoạch, tỷ lệ 1/500.

4. Mục tiêu và nhiệm vụ lập quy hoạch

4.1. Mục tiêu

Làm cơ sở triển khai thực hiện dự án điểm dân cư nông thôn gắn với đề án khai thác quỹ đất của huyện Di Linh. Tăng hiệu quả của việc sử dụng đất, khai thác tốt quỹ đất ở vừa phục vụ cho nhu cầu của người dân vừa tạo nguồn thu cho ngân sách, thu hút nhà đầu tư thực hiện dự án xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng các công trình kiến trúc cảnh quan, v.v., từ đó tạo động lực phát triển bền vững cho địa phương nói riêng và toàn huyện nói chung.

Thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng theo quy hoạch chi tiết được phê duyệt và hình thành điểm dân cư nông thôn có hạ tầng, kiến trúc cảnh quan đồng bộ văn minh, góp phần đưa xã Hoà Ninh hoàn thành các tiêu chí đô thị loại V trong tương lai.

Đề ra phương hướng và giải pháp cụ thể làm cơ sở để quản lý, xây dựng và phát triển mô hình dịch vụ và sử dụng đất đai, không gian quy hoạch kiến trúc, cơ sở hạ tầng, tạo môi trường trong sạch, kết hợp hài hòa giữa các chức năng khác nhau.

4.2. Nhiệm vụ quy hoạch

- Xác định được sự cần thiết lập quy hoạch nhằm tăng cường quỹ đất ở cho đô thị Hoà Ninh; Đề ra các phương án phạm vi, ranh giới, diện tích, chức năng, sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch;

- Đánh giá sơ bộ hiện trạng địa hình, giao thông, dân cư; Xác định những vấn đề về khu dân cư, khu hành chính đã ổn định, cấp thoát nước khu vực và các nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch chi tiết.

- Đề ra giải pháp chỉ tiêu quản lý sử dụng đất cho từng khu, từng ô phố về sử dụng đất, phương án quy hoạch kiến trúc và giải pháp không gian cụ thể cho từng lô đất và toàn khu.

- Xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật làm căn cứ pháp lý để triển khai đầu tư xây dựng dự án điểm dân cư nông thôn.

- Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án quy hoạch chi tiết về nhu cầu sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật trên cơ sở các quy định của Quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

- Quy hoạch các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (giao thông, san nền, cấp nước, thoát nước mưa và thoát nước bẩn, cấp điện...) để phục vụ cho khu dân cư và khu vực.

- Rà soát, cập nhật các quy hoạch xây dựng cấp trên và quy hoạch sử dụng đất huyện Di Linh đã được phê duyệt.

5. Nội dung lập quy hoạch

5.1. Chỉ tiêu về sử dụng đất

- Quy hoạch sử dụng đất dựa trên các nguyên tắc quy hoạch cơ bản, phù hợp với định hướng quy hoạch sử dụng đất của huyện đến năm 2030. Phù hợp với quy hoạch chung đô thị.

- Tuân thủ các nguyên tắc về bố trí chức năng khu đất và quy định định rõ các chỉ tiêu quản lý quy hoạch theo QCVN 01:2021/BXD ngày 19/05/2021 của Bộ xây dựng;

- Công trình giáo dục, thể dục – thể thao: Bao gồm khu vực cây xanh TDTT, bể bơi, trường mầm non phục vụ khu vực.

- Khu cây xanh cảnh quan: Công viên cây xanh.

- Công trình hạ tầng kỹ thuật: Khu xử lý nước thải.

- Công trình công cộng, dịch vụ thương mại.

- Các khu nhà ở: Bao gồm các công trình nhà ở, loại hình nhà ở liền kề; nhà ở kiểu biệt thự song lập và đơn lập. Xác định diện tích và chỉ tiêu quản lý đối với khu vực quy hoạch chỉnh trang (nếu có).

- Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, di tích lịch sử - văn hoá, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Xác định tính chất chức năng và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế, nội dung cải tạo và xây mới.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, vị trí quy mô các công trình ngầm.

- Ngoài ra, quy hoạch sử dụng đất phải bố trí các công trình hạ tầng xã hội, các công trình, cụm công trình thuộc chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế (nếu có) phù hợp với nội dung đề án quy hoạch chung được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Các chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn

Loại đất	Chỉ tiêu sử dụng đất (m²/người)
Đất xây dựng công trình nhà ở	25
Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	5
Đất xây dựng giao thông và hạ tầng kỹ thuật	5
Cây xanh công cộng	2

Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu 1/500
1	Chỉ tiêu công trình		
*	Đất cây xanh công cộng	m ² /người quy mô tối thiểu	≥ 2 5.000m ²
*	Trường mầm non	Trẻ/1.000 dân m ² /trẻ	50 ≥ 12
*	Thương mại – Dịch vụ	Công trình ha/công trình	1 ≥ 1
*	Sân thể thao cơ bản	m ² /người ha/công trình	0,6 ≥ 1
2	Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật		
a	Cấp nước		
*	Cấp nước sinh hoạt	L/ng,ngđ	≥ 100
*	Nước cho công cộng và dịch vụ	L/m ² sàn,ngđ	≥ 2
*	Nước rửa đường	L/m ² ,ngđ	≥ 0.4
*	Nước tưới cây xanh	L/m ² ,ngđ	≥ 3
*	Nước dự phòng	% tổng nước cấp	15
*	Nước phòng cháy chữa cháy	Lít/giây	15
b	Cấp điện		
*	Chỉ tiêu cấp điện dân dụng	W/người	≥ 330W
*	Đất dịch vụ công cộng	% phụ tải sinh hoạt	30
*	Chiếu sáng đường, bãi đỗ xe	W/m ²	1
*	Chiếu sáng công viên, cây xanh	W/m ²	0,5
*	Chiếu sáng giao thông	W/m ²	1
c	Thoát nước thải		
*	Thoát nước thải sinh hoạt	% tiêu chuẩn cấp nước	≥ 80
d	Chất thải rắn		
*	Chất thải rắn bình quân	Kg/ng,ngđ	0,8 - 0,9
*	Tỷ lệ thu gom	%	≥ 90
e	Thông tin liên lạc		
*	Nhà ở thấp tầng	Line/hộ	2
*	Công trình công cộng, hỗn hợp	Line/m ² sàn	0,01
f	Đất giao thông		
*	Đất giao thông tính đến đường phân khu vực	%	≥ 18
*	Bán kính cong bó vỉa các nút giao	m	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu 1/500
	- <i>Quảng trường và đường cấp đô thị</i>		≥ 18
	- <i>Đường cấp khu vực</i>		≥ 12
	- <i>Đường cấp nội bộ</i>		≥ 8

5.2. Quy hoạch hệ thống hạ tầng - kỹ thuật

- Quy hoạch giao thông và hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác:

- Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, vị trí quy mô dựa theo các đường quy hoạch đã ổn định và định hướng quy hoạch chung xã.

- Tuân thủ quy hoạch về định hướng mạng lưới giao thông chính cho toàn khu vực, thống nhất tuân thủ lộ giới và khoảng lùi xây dựng đối với tuyến đường chính tiếp cận vào khu vực.

- Đảm bảo khả năng tiếp cận từ hệ thống giao thông chính vào giao thông nội bộ của khu vực được thuận lợi, không gây ùn tắc, đảm bảo an toàn giao thông.

- Đáp ứng đầy đủ nhu cầu về vỉa hè, hành lang kỹ thuật và các công trình phụ trợ khác trong hệ thống giao thông khu quy hoạch.

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, vị trí quy mô các trạm bơm nước, bể chứa, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết phù hợp với quy hoạch chung.

- Xác định nhu cầu sử dụng và giải pháp cung cấp điện ổn định, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng.

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

- Xác định mạng lưới thoát nước phù hợp với quy hoạch chung, tổ chức các điểm thu gom rác thải, chất thải rắn và quy định các khoảng cách ly bảo vệ môi trường.

- Đánh giá môi trường chiến lược: Đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất các giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

+ Xác định các tiêu chuẩn, mạng lưới đường.

+ Tổ chức giao thông, phân loại đường, mặt cắt.

+ Tỷ lệ đất giao thông, mật độ mạng lưới đường.

- Mặt cắt ngang và các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật khác được xem xét và đánh giá kỹ để đưa vào các giải pháp thiết kế điều chỉnh theo các tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành và phù hợp với tình hình mới.

* Cấm mốc hệ thống giao thông.

* Xác định chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.

- Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ.

5.3. Thành phần hồ sơ, tỷ trọng bản vẽ: Tỷ lệ 1/500.

Theo Văn bản thẩm định số: 426/TĐ-KT&HT ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Di Linh;

6. Giá trị dự toán khảo sát và lập quy hoạch

6.1. Dự toán khảo sát địa hình

Chủ đầu tư trình cơ quan thẩm định và phê duyệt theo Văn bản số 3205/UBND-ĐC ngày 20/5/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng về việc thẩm định, phê duyệt thiết kế kỹ thuật – dự toán đo vẽ bản đồ địa hình các công trình, dự án trên địa bàn tỉnh.

6.2. Dự toán lập quy hoạch

Áp dụng Bảng số 10 Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN LẬP QUY HOẠCH

STT	CÔNG TÁC	GIÁ GỐC (đồng)	TỶ LỆ (%)	KINH PHÍ (đồng)
1	2	3	4	5=3 x 4
1	Chi phí lập Quy hoạch	150.249.600	100 %	150.249.600
	Thuế VAT	150.249.600	8 %	12.019.968
	Tổng			162.269.568
2	Chi phí lập nhiệm vụ Quy hoạch	21.173.400	100 %	21.173.400
	Thuế VAT	21.173.400	8 %	1.693.872
	Tổng			22.867.272
	TỔNG CỘNG (1+2)			185.136.840
3	Chi phí thẩm định nhiệm vụ QH	21.173.400	20 %	4.234.680
4	Chi phí thẩm định QH	150.249.600	12,3 %	18.480.701
5	Chi phí quản lý QH	150.249.600	10,6 %	15.926.458
6	Chi phí công bố QH	150.249.600	3,0 %	5.000.000
7	Chi phí lấy ý kiến cộng đồng dân cư	150.249.600	2,0 %	5.000.000
	TỔNG CỘNG (3+4+5+6+7)			48.641.839
	TỔNG GIÁ TRỊ DỰ TOÁN:			233.778.679

* Giá trị dự toán lập đồ án quy hoạch làm tròn: **233.779.000** đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi ba triệu bảy trăm bảy mươi chín nghìn đồng chẵn).

Điều 2.

1. Chủ đầu tư: Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện có trách nhiệm căn cứ nội dung Quyết định này và các quy định hiện hành của Nhà nước để tổ chức triển khai thực hiện.

2. Chủ đầu tư, đơn vị tư vấn tham gia thực hiện lập đồ án quy hoạch chịu trách nhiệm thực hiện theo đúng yêu cầu của cơ quan thẩm định tại Văn bản thẩm định số 426/TĐ-KT&HT ngày 22 tháng 12 năm 2023 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Di Linh.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng ban: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện; Tài chính - Kế hoạch; Giám đốc Kho bạc Nhà nước Di Linh; UBND thị trấn Di Linh; Giám đốc công ty TNHH Kiến trúc và Quy hoạch Kiến Thiết và các cơ quan, đơn vị, cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- CT, các PCTUB;
- Như Điều 3;
- Lãnh đạo VP, các CV;
- Lưu: VT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Nguyễn Thế Học