

Số: /QĐ-UBND Long Hồ, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu nhà ở xã hội nhóm 5, thị trấn Long Hồ**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN LONG HỒ

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 Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017 (có hiệu lực thi hành ngày 01/01/2019);

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009 (một số điểm, khoản, Điều được sửa đổi, bổ sung bởi Luật Quy hoạch số: 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017);

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý Quy hoạch đô thị; Nghị định 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 37/2010/NĐ-CP về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 44/2015/NĐ-CP hướng dẫn về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 và số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị và Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/05/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị;

Căn cứ Căn cứ Quyết định số 2167/QĐ-UBND ngày 20/08/2020 của UBND Tỉnh Vĩnh Long về việc phê duyệt danh mục dự án mời gọi đầu tư sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn Tỉnh Vĩnh Long giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 139/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Long ngày 20/1/2022 ban hành kế hoạch thực hiện chương trình số 12-CTr/TU ngày 10/12/2021 của Tỉnh ủy về thực hiện Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh Vĩnh Long lần thứ XI về phát triển đô thị và nhà ở tỉnh Vĩnh Long giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Văn bản số 1459/SXD-QHKT ngày 02/07/2021 của Sở Xây dựng Tỉnh Vĩnh Long về việc lập QHCT tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Nhóm 5 và QHCT tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội nhóm 6, thị trấn Long Hồ, Huyện Long Hồ;

Căn cứ văn bản số 1226/UBND ngày 13/07/2021 của UBND Huyện Long Hồ về việc chấp thuận chủ trương lập QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội Khóm 5 và QHCT tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội khóm 6, thị trấn Long Hồ, Huyện Long Hồ;

Căn cứ Quyết định số 2532/QĐ-UBND của UBND tỉnh Vĩnh Long ngày 17/12/2008 phê duyệt Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Hồ đến năm 2020;

Căn cứ công văn số 663/SXD-QHKT của Sở xây dựng ngày 08/4/2022 về việc góp ý nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội khóm 5, thị trấn Long Hồ;

Xét Tờ trình của Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng số 101/TTr-KT&HT ngày 25/4/2022 về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội khóm 5, thị trấn Long Hồ.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội khóm 5, thị trấn Long Hồ, cụ thể như sau:

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

- Phạm vi ranh giới lập quy hoạch khoảng 6,07 ha, thuộc địa giới hành chính thị trấn Long Hồ, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

- Khu vực quy hoạch Khu nhà ở có vị trí tiếp giáp như sau:

+ Phía Đông Bắc: lấy hết lộ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=15m giáp khu vực dân cư hiện hữu;

+ Phía Tây Nam: lấy hết lộ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=21m;

+ Phía Tây Bắc: lấy hết lộ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=15m giáp khu vực đất cơ quan theo quy hoạch;

+ Phía Đông Nam: lấy hết lộ giới tuyến đường quy hoạch có mặt cắt B=17m giáp khu đất ở chương trình lũ giai đoạn 2 theo quy hoạch.

- Quy mô dân số khoảng: $1.000 \div 1.420$ người. (Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD)

(Quy mô dân số, diện tích, ranh giới nghiên cứu sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500).

2. Mục tiêu lập quy hoạch:

+ Cụ thể hóa định hướng tại Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Hồ đến năm 2020 huyện Long Hồ đã được UBND tỉnh Vĩnh Long phê duyệt tại Quyết định số 2532/QĐ-UBND ngày 17/12/2008; phù hợp với định hướng Quy hoạch xây dựng Vùng tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Vĩnh Long phê duyệt tại 378/QĐ-UBND ngày 28/02/2018 và Chương trình phát triển đô thị tỉnh Vĩnh Long đến năm 2030 đã

được UBND tỉnh Vĩnh Long phê duyệt tại Quyết định số 3234/QĐ-UBND ngày 12/12/2019. Giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch phục vụ đấu thầu xã hội hóa đầu tư xây dựng các khu nhà ở xã hội trên địa bàn đồng bộ hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần phát triển kinh tế địa phương.

+ Xây dựng một khu nhà ở xã hội tại thị trấn Long Hồ, huyện Long Hồ có không gian kiến trúc đô thị khang trang, hiện đại, có bản sắc đặc trưng riêng, đảm bảo phát triển ổn định, bền vững.

+ Nghiên cứu đề xuất quy mô, phân khu chức năng sử dụng đất hợp lý, khai thác hiệu quả quỹ đất. Nghiên cứu, khớp nối đồng bộ với khu vực xung quanh về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật.

+ Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Hồ, Quy chuẩn xây dựng và các quy định hiện hành.

+ Làm cơ sở pháp lý cho chính quyền địa phương và chủ đầu tư quản lý xây dựng đô thị, lập dự án đầu tư theo quy hoạch được duyệt.

3. Tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch:

Theo văn bản số 1226/UBND ngày 13/7/2021 của UBND huyện Long Hồ về việc chấp thuận chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở xã hội nhóm 5 và khu nhà ở xã hội nhóm 6, thị trấn Long Hồ, tính chất khu vực lập quy hoạch được xác định là: Khu nhà ở xã hội được định hướng đầu tư xây dựng hạ tầng đồng bộ.

4. Các chỉ tiêu về dân số, đất đai, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật chủ yếu:

TT	Hang mục	Chỉ tiêu đề xuất
A	Chỉ tiêu về sử dụng đất	
1	Đất công cộng - dịch vụ	$\geq 1,00\text{m}^2$ đất/người
2	Đất giáo dục (mầm non)	$\geq 12\text{m}^2$ đất/cháu
3	Đất cây xanh, TDTT nhóm ở	$\geq 1,00\text{m}^2$ đất/người
4	Đất nhóm nhà ở (bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội. Tỷ lệ đất nhà ở thương mại tuân thủ theo quy định tại nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội)	$28,0 \div 45,0 \text{ m}^2$ đất/người

TT	Hang mục	Chỉ tiêu đề xuất
B	Mật độ xây dựng tối đa	Căn cứ vào diện tích đất - Tuân thủ QCVN 01:2021/BXD
C	Mật độ xây dựng tối đa	
	Nhà ở xã hội cao tầng	5 tầng
	Nhà ở xã hội và nhà ở tái định cư	2 tầng
	Nhà ở thương mại	2 tầng
	Công cộng, trường học	2 tầng
D	Chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật	
1	Đất giao thông (tính đến đường phân khu	$\geq 21\%$
2	Cấp nước	
	- Sinh hoạt	≥ 180 lít/người/ngày đêm
	- Công cộng, dịch vụ	2 l/m ² sàn.ngày.đêm.
	- Nước phục vụ trường mầm non	100 l/cháu/ngày.đêm.
	- Nước phục vụ tưới cây	30 m ³ /ha/ngày.đêm.
	- Nước phục vụ rửa đường	5 m ³ /ha/ngày.đêm.
	- Nước thoát thoát, rò rỉ dự phòng	25% các nhu cầu trên.
3	Cấp điện	
	- Sinh hoạt	4 kw/hộ (hộ 4 người)
	- Đất công cộng, dịch vụ	0,03 kw/m ² sàn.
	- Cấp điện trường mầm non	0,3 kw/cháu.
	- Chiếu sáng đường phố	12 kw/ha.
	- Chiếu sáng công viên, cây xanh	10 kw/ha.
4	Thoát nước thải	Bằng 100% chỉ tiêu cấp nước.
5	Chất thải rắn	
	- Tiêu chuẩn thải chất thải rắn sinh hoạt	1,3kg/ người.ngày.
	- Chất thải rắn công cộng và khách vãng lai	20% CTR sinh hoạt.
	- Tỷ lệ thu gom	100%.
	- Tỷ trọng chất thải rắn	0,43T/m ³ .
6	Thông tin liên lạc	
	- Sinh hoạt	2 thuê bao/hộ (hộ 4 người).
	- Công cộng, dịch vụ	1 thuê bao/100 m ² sàn.

TT	Hang mục	Chỉ tiêu đề xuất
	- Trường mầm non	5 thuê bao/trường.

(Các chỉ tiêu cụ thể về chức năng sử dụng đất sẽ được xác định chính xác trong quá trình lập quy hoạch chi tiết, phù hợp với Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam và định hướng Đồ án Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Long Hồ, Huyện Long Hồ).

5. Nội dung yêu cầu nghiên cứu quy hoạch

5.1. Đánh giá hiện trạng:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, hạ tầng xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Rà soát quỹ đất hiện có, các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, công trình hiện hữu, dự án đầu tư giáp khu vực nghiên cứu, các quy hoạch ngành, mạng lưới liên quan, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan đến khu vực..., trên cơ sở đó lập danh mục và đánh giá để có giải pháp quy hoạch phù hợp, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật, đồng thời xác định các yếu tố khống chế khu vực.

5.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định tính chất, chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao tối đa công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có). Ưu tiên quỹ đất cho công trình hạ tầng xã hội, không gian xanh;

- Xác định các dự án đã, đang triển khai tại khu vực (nếu có) và đề xuất những hạng mục ưu tiên và nguồn lực để thực hiện;

- Lập danh mục các công trình xây dựng trong khu vực lập quy hoạch;

- Cơ cấu quy hoạch: cần nghiên cứu trên phạm vi Quy hoạch chung thị trấn Long Hồ để cân đối, tính toán và bố trí đủ hạ tầng xã hội (trường học, nhà trẻ, cây xanh, bãi đỗ xe...) đã xác định tại đồ án Quy hoạch chung, đề xuất giải pháp phù hợp. Các chức năng chính trong khu vực lập quy hoạch: Nhà ở xã hội cao tầng, nhà ở xã hội thấp tầng, nhà ở tái định cư, nhà ở thương mại thấp tầng, công cộng dịch vụ, trường mầm non, cây xanh, giao thông ...)

- Bố trí cân đối tỉ lệ nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, xác định quy mô diện tích từng căn hộ nhà ở xã hội tuân thủ theo quy định tại Nghị định 49/2021/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

- Điều tra khảo sát các hộ dân bị ảnh hưởng do quy hoạch, đảm bảo bố trí đủ số lượng nhà ở tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.

- Xác định vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm (nếu có): công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngầm, phần ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất,... Nghiên cứu chi tiết đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian các công trình ngầm đô thị trong khu vực và kết nối với hệ thống chung theo quy hoạch của thành phố.

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- 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, khu trung tâm; Tạo không gian kiến trúc hiện đại, môi trường sống tiện nghi, gần gũi thiên nhiên trong khu nhà ở;

- Xác định nguyên tắc tổ chức không gian kết nối với hệ thống giao thông công cộng đô thị; Đề xuất vị trí điểm dừng để thuận lợi kết nối các không gian quảng trường, trung tâm thương mại tập trung, giải pháp kết nối giao thông bộ hành kết nối qua tuyến đường chính khu vực với hệ thống giao thông công cộng đô thị.

5.4. Thiết kế đô thị

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu vực quy hoạch theo các hướng tầm nhìn (điểm nhấn về kiến trúc, điểm nhấn về cây xanh (nếu có));

- Xác định chiều cao xây dựng công trình của từng khu vực trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan, cây xanh, mặt nước trong khu vực đô thị đã được quy định trong quy hoạch phân khu;

- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông tuân thủ quy hoạch phân khu, các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành;

- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc;

- Tổ chức hệ thống cây xanh, mặt nước (nếu có) và quảng trường (cây xanh bóng mát và cây xanh cảnh quan), mặt nước và các vật thể kiến trúc đô thị (thùng rác công cộng, trạm dừng các phương tiện công cộng, ghế ngồi, hệ thống đèn chiếu sáng...). Bố trí các trạm nạp điện, vị trí quy mô các điểm tập kết rác thải phục vụ cho bản thân dự án và khu vực.

5.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

a. Giao thông: Xác định mạng lưới giao thông (đến cấp đường nội bộ), mặt cắt ngang, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định cụ thể hóa theo quy hoạch chung thị trấn Long Hồ.

b. Chuẩn bị kỹ thuật:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, cao độ đường giao thông;

- Xác định hệ thống đường cống thoát nước mặt;

- Xác định giải pháp hoàn trả đối với hệ thống kênh tưới tiêu nông nghiệp hiện có (nếu có), đảm bảo khả năng tiêu thoát, tránh úng ngập cục bộ trong quá trình thi công và đầu tư xây dựng.

c. Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước: vị trí, quy mô trạm bơm; mạng lưới cấp nước đến mạng ống cấp III (ống dịch vụ), họng cứu hỏa, ...

d. Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp điện: vị trí, quy mô các trạm biến áp (nếu có); mạng lưới đường dây điện cao thế, trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị. Đề xuất quy mô, vị trí trạm nạp điện ô tô.

đ. Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc đến tủ cáp thuê bao.

e. Xác định khối lượng nước thải, CTR; mạng lưới thoát nước thải. Đề xuất quy mô, vị trí các công trình xử lý nước thải, điểm tập kết rác thải, nhà vệ sinh công cộng... phục vụ cho bản thân dự án và khu vực.

5.5. Quy hoạch không gian xây dựng ngầm đô thị:

- Xác định vị trí, quy mô và phạm vi sử dụng đất của công trình ngầm (nếu có): Công trình công cộng ngầm, công trình giao thông ngầm, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối ngầm, phân ngầm của các công trình xây dựng trên mặt đất...;

- Nghiên cứu chi tiết đầu nối kỹ thuật, đầu nối không gian các công trình ngầm đô thị trong khu vực và kết nối với hệ thống chung theo quy hoạch chung xây dựng Thị trấn;

- Xác định các quy định cần tuân thủ.

5.6. Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; 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;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

- Đề ra các giải pháp về vệ sinh môi trường, nhất là đối với các khu mộ hiện có. Nghiên cứu, đề xuất địa điểm dự kiến được quy tập đến; trường hợp tạm giữ lại thì phải đảm bảo khoảng cách ly an toàn vệ sinh môi trường và các quy định hiện hành khác có liên quan.

5.7. Đề xuất quy định quản lý theo quy hoạch:

- Đề xuất quy định về quản lý xây dựng theo quy hoạch nhằm tạo cơ sở pháp lý cho việc lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Thực hiện theo nội dung Điều 34 & 35 - Luật quy hoạch đô thị 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009 quy định những vấn đề cụ thể trong công tác quản lý theo nội dung của đồ án Quy hoạch đô thị.

(Các nội dung quy định có thể được xem xét hiệu chỉnh, bổ sung trong quá trình tổ chức lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cụ thể, đảm bảo phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu quản lý).

6. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch và nguồn kinh phí lập quy hoạch:

6.1. Hồ sơ sản phẩm quy hoạch:

Thành phần và nội dung hồ sơ thiết kế được thực hiện theo quy định tại nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng 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.

Mức độ thể hiện: tỷ lệ 1/500, đến ô phố, từng lô đất.

6.2. Tổng kinh phí khoảng: 935.662.242 đ đã bao gồm thuế VAT (Bằng chữ: Chín trăm ba mươi lăm triệu sáu trăm sáu mươi hai ngàn hai trăm bốn mươi hai đồng)

6.3. Nguồn kinh phí lập quy hoạch: từ nguồn xã hội hóa.

Điều 2. Giao Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện phối hợp với các đơn vị có liên quan tổ chức thực hiện các bước tiếp theo phù hợp theo nhiệm vụ được phê duyệt và các quy định hiện hành.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Trưởng Phòng Tài chính - Kế hoạch huyện, Chủ tịch UBND Thị trấn Long Hồ, đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty cổ phần kiến trúc Agreeen và các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này.

Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Gửi VBĐT:
- Sở Xây dựng (b/c);
- CT, các PCT. UBND huyện;
- LĐVP, NC;
- Công TTĐT;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Phan Thị Mỹ Hạnh