

Số: 785/QĐ-UBND

Gia Nghĩa, ngày 22 tháng 7 năm 2019

## **QUYẾT ĐỊNH**

**Về việc phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.**

### **CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ GIA NGHĨA**

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;  
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị, ngày 17 tháng 6 năm 2009;  
Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;  
Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;  
Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP, ngày 07/4/2010 của Chính phủ, về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/02/2016 của Bộ Xây dựng, về quy định 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;  
Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD, ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng, về việc hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;  
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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD, ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng, hướng dẫn nội dung thiết kế đô thị;  
Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng, về việc ban hành 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;  
Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD, ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, về việc ban hành quy chuẩn xây dựng Quốc gia về quy hoạch xây dựng.  
Căn cứ Quyết định số 1292/QĐ-UBND, ngày 14/08/2013 của UBND tỉnh Đắk Nông về việc phê duyệt quy hoạch chung đô thị Gia Nghĩa đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050.  
Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND, ngày 03/6/2015, của UBND thị xã Gia Nghĩa, về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.  
Căn cứ Công văn số 265/UBND-CNXD ngày 16/01/2019 của UBND tỉnh Đắk Nông, về việc đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện các dự án có sử dụng đất công bố lựa chọn nhà đầu tư.

Căn cứ Tờ trình số 852/TTr-SXD ngày 17/5/2019 của Sở xây dựng, về việc Thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 13/6/2019 về việc lấy ý kiến cơ quan, cộng đồng dân cư về nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ Công văn số 1072/SXD-QHKT&PTĐT ngày 18/6/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông, về việc bổ sung hồ sơ nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết.

Xét đề nghị của phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 176/TTr-QLĐT, ngày 15/7/2019 kèm Kết quả thẩm định số 03/TĐ-QLĐT, ngày 15/7/2019,

## QUYẾT ĐỊNH

**Điều 1.** Phê duyệt nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông với các nội dung sau:

**1. Tên dự án:** Điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu thương mại dịch vụ số 2, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

**2. Ranh giới quy hoạch:**

Khu đất quy hoạch tiếp giáp đường 23/3 thuộc địa bàn phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa.

Khu đất quy hoạch có vị trí như sau:

- Phía Tây: Giáp với đường Bắc Nam (Giai đoạn 2).
- Phía Đông & phía Nam: Giáp với suối Đắk Nông (bờ kè Tây hồ Hạ).
- Phía Bắc: Giáp với đường 23/3.

**3. Chủ đầu tư:** Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông.

**4. Đơn vị lập hồ sơ:** Trung tâm Quy hoạch xây dựng Đắk Nông.

**5. Địa điểm quy hoạch chi tiết đô thị:** Phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông.

**6. Mục tiêu quy hoạch:**

- Hồ sơ được duyệt làm cơ sở để triển khai dự án hạ tầng kỹ thuật, tạo lập một khu chức năng đô thị đảm bảo điều kiện tốt nhất về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Đồng thời đáp ứng được nhu cầu mua sắm, nhu cầu về nhà ở của người dân, giải quyết việc làm cho người lao động và góp phần cải thiện đời sống kinh tế - xã hội tại địa phương cũng như tỉnh Đắk Nông.

- Cụ thể hóa định hướng phát triển kinh tế, xã hội, cơ cấu kinh tế và tạo tiền đề hình thành cho một khu thương mại dịch vụ kết hợp khu dân cư phát triển cao cấp.

- Nghiên cứu định hướng phát triển không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị, xác lập các chương trình và dự án đầu tư xây dựng khu thương mại dịch vụ phù hợp với vai trò, tính chất, chức năng đô thị.

### **7. Nhiệm vụ:**

- Xác định vị trí liên hệ các vùng xung quanh và tại khu vực nghiên cứu quy hoạch có ảnh hưởng nhiều tới vị trí lập đồ án quy hoạch.

- Xác định kết nối các dự án liên quan khác trong khu vực tạo nên một tổng thể quy hoạch phù hợp, hoàn chỉnh, đồng bộ.

- Xác định tiêu chí cho đồ án quy hoạch chi tiết Khu thương mại, dịch vụ số 2, tỉ lệ 1/500, phường Nghĩa Tân, thị xã Gia Nghĩa.

- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên thuận lợi và khó khăn, động lực hình thành và phát triển trên cơ sở điều kiện có sẵn.

- Định hướng phát triển không gian và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

### **8. Quy mô lập quy hoạch:**

- Diện tích lập quy hoạch khoảng 10,1 ha.

- Dân số dự kiến khoảng: 2000 người.

### **9. Chỉ tiêu sử dụng đất:**

a) Chỉ tiêu chung về đất:

- Đất công trình công cộng: 3-5m<sup>2</sup>/ người;

- Đất ở: 25-30m<sup>2</sup>/người;

- Đất công trình công cộng dịch vụ trong đơn vị ở: 2m<sup>2</sup>/người;

- Đất công trình công cộng dịch vụ phục vụ đô thị: 3m<sup>2</sup>/người;

- Đất cây xanh, TDTT: ≥5m<sup>2</sup>/người;

- Đất giao thông: 17-20m<sup>2</sup>/người.

- Mật độ xây dựng toàn khu (bruto): 40-60%;

b) Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể:

- Trường mẫu giáo:

+ Quy mô dự kiến: 100 chỗ

+ Chỉ tiêu sử dụng đất: 15m<sup>2</sup>/1chỗ

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%

+ Tầng cao xây dựng: 1-2 tầng

- Công trình công cộng:

- + Quy mô dự kiến:  $500\text{m}^2/\text{lô}$
- + Mật độ xây dựng tối đa: 40%
- + Tầng cao xây dựng: 1-2 tầng
- Công trình thương mại:
  - + Quy mô dự kiến:  $1000-2500\text{m}^2/\text{lô}$
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 50%
  - + Tầng cao xây dựng: 9 tầng
- Nhà ở liên kế, lô phố
  - + Quy mô dự kiến tối thiểu:  $150\text{m}^2/\text{lô đất}$
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 80%
  - + Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Nhà ở tái định cư
  - + Quy mô dự kiến tối thiểu:  $150\text{m}^2/\text{lô đất}$
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 70%
  - + Tầng cao xây dựng: 04 tầng
- Nhà ở biệt thự
  - + Quy mô dự kiến:  $250\text{m}^2-300\text{m}^2/\text{lô đất}$
  - + Mật độ xây dựng tối đa: 60%
  - + Tầng cao xây dựng: 02 tầng
- c) Chỉ tiêu về giao thông:
  - Độ dốc dọc đường:  $i=2-10\%$ ;
  - Độ dốc ngang đường:  $i=2\%$ ;
  - Chiều rộng: 01 làn xe:  $b = 3,5 - 3,75 \text{ m}$ ;
  - Bán kính cong bó vỉa:  $r=8-12\text{m}$ .
- d) Cấp nước:
  - Phục vụ sinh hoạt: 80 - 100 lít/người/ngày đêm;
  - Phục vụ tưới cây, vườn hoa, công viên:  $3 \text{ lít}/\text{m}^2/\text{ngày đêm}$ ;
  - Phục vụ rửa đường:  $0,5\text{lít}/\text{m}^2$ ;
- e) Thoát nước bản và vệ sinh môi trường:
  - Thoát nước  $=90\%$  cấp nước;
  - Chất thải rắn:  $0,9\text{kg}/\text{người}/\text{ngày đêm}$ .
- f) Cấp điện:
  - Cấp điện sinh hoạt:  $1000-1200\text{kwh}/\text{người}/\text{năm}$ ;
  - Công trình công cộng dịch vụ:  $30\text{W}/\text{m}^2 \text{ sàn}$ ;

- Chiếu sáng đường phố: 0,2-0,8 Cd/m<sup>2</sup>;
- Chiếu sáng khu cây xanh, TDDT: 0,4-0,8W/m<sup>2</sup>.

### **10. Các yêu cầu về không gian kiến trúc:**

a) Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Đề xuất nguyên tắc về tổ chức không gian kiến trúc, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật trong khu vực lập quy hoạch, bảo đảm phù hợp với yêu cầu trong Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

- Trên cơ sở lợi thế về vị trí địa lý của khu quy hoạch, đề xuất giải pháp san nền phù hợp, đảm bảo thuận tiện tiếp cận và gắn kết đồng bộ với các khu vực lân cận.

- Tạo cấu trúc không gian phù hợp, đường nét kiến trúc đặc trưng và hài hòa với kiến trúc cảnh quan trong khu vực.

- Kết nối đồng bộ và hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với khu vực, liên kết giữa khu vực quy hoạch với các khu trung tâm đô thị.

- Thiết kế kiến trúc và cảnh quan xung quanh phản ánh những đặc tính nổi bật, độc đáo tạo ra đặc trưng mang tính biểu tượng và tạo hiệu quả về thẩm mỹ kiến trúc

b) Yêu cầu về sử dụng đất:

- Đề xuất vị trí và quy mô sử dụng các loại đất.

- Từ quy mô dân số trong khu vực quy hoạch, đề xuất phương án khai thác quỹ đất hợp lý, đáp ứng nhu cầu của dự báo dân số phát triển;

- Khai thác và sử dụng hợp lý tài nguyên thiên nhiên, hạn chế sử dụng đất nông nghiệp, bảo đảm an sinh xã hội, quốc phòng, an ninh và phát triển bền vững;

- Các phương án phải nêu rõ ý đồ cơ cấu tổ chức, phương án sử dụng đất theo quy mô, tính chất, đáp ứng tiêu chuẩn quy, phạm hiện hành.

- Quy hoạch sử dụng đất phải xác định rõ chức năng của từng lô đất như:

- + Đất ở tái định cư; Công trình công cộng, dịch vụ; cây xanh, công viên, vườn hoa, sân chơi nội bộ.

- + Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật cho từng lô đất như: Quy mô diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu, tầng hầm; bảng chi tiết cân bằng đất đai; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các yêu cầu cụ thể về kỹ thuật đối với từng tuyến đường, ngõ phố.

### **11. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật:**

a) Xác định các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, bao gồm: mạng lưới đường giao thông, bến, bãi đậu xe; mạng lưới cấp thoát nước; cấp điện; hệ thống thu gom xử lý nước thải, rác thải sinh hoạt, thông tin liên lạc.

b) Hệ thống các công trình giao thông:

- Quy hoạch hệ thống giao thông đảm bảo tiếp cận nhanh chóng, an toàn giữa tất cả các khu chức năng trong khu vực.

- Nghiên cứu đề xuất các tuyến đường giao thông kết nối với mạng lưới giao thông khu vực và hệ thống giao thông nội bộ.

- Mạng lưới giao thông thể hiện rõ mặt bằng các tuyến giao thông đối ngoại, các loại đường phố đến từng lô đất xây dựng.

- Xác định vị trí quy mô, tổ chức phân loại các đường giao thông các công trình giao thông: Bến bãi đỗ xe, các nút giao thông, cầu cống, quảng trường và các công trình phục vụ giao thông (nổi hoặc ngầm) khác.

- Thể hiện mặt cắt ngang các tuyến đường, xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, đề xuất giải pháp kết cấu của các loại đường ô tô, đi bộ ,...

#### c) Cấp điện:

- Xác định nguồn cấp điện.

- Xác định Mạng lưới cấp điện: trạm phân phối, tuyến cấp điện, mạng lưới chiếu sáng.

- Thể hiện đầy đủ mạng lưới cấp điện bao gồm: Nguồn điện, lưới điện trung, cao thế, trạm biến áp, lưới hạ thế, lưới chiếu sáng đường.

#### d) Hệ thống tuyến cáp thông tin liên lạc:

- Hệ thống thông tin liên lạc thiết kế theo công nghệ tiên tiến, hiện đại hội tụ được các loại hình viễn thông, Internet, truyền hình và tiếp thu công nghệ mới của thế giới.

- Hệ thống thông tin liên lạc khu quy hoạch được kết nối với hệ thống viễn thông đô thị khu vực.

#### e) Cấp nước:

- Xác định nguồn cấp nước.

- Xác định nhu cầu và tiêu chuẩn dùng nước cho từng loại hình chức năng và cho toàn khu.

- Mạng lưới phân phối : Thể hiện các đường ống chính, ống nhánh, chiều dài, đường kính đến các công trình hoặc khu đất, các công trình trên đường ống như vòi công cộng, hố van, họng cứu hỏa.

- Trong phạm vi khu đất thiết kế, nếu có các công trình như bể chứa, trạm bơm, đài nước thì phải thể hiện đầy đủ.

#### f) Thoát nước mưa, nước thải và thu gom rác thải:

- Thiết kế mạng lưới thoát nước mưa và nước thải riêng;

- Vị trí, quy mô các trạm bơm, trạm xử lý nước thải, nơi trung chuyển và vị trí xử lý chất thải, hạn chế gây ô nhiễm nguồn nước.

- Xác định điểm thu gom chất thải rắn.

- Xác định chỉ tiêu, khối lượng nước thải sinh hoạt, công nghiệp.

## **12. Yêu cầu thiết kế đô thị**

- Xác định các công trình điểm nhấn trong khu quy hoạch theo các hướng tầm nhìn.
- Xác định chiều cao xây dựng công trình trên cơ sở tuân thủ các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng, phù hợp với mật độ xây dựng và cảnh quan trong khu đô thị.
- Xác định khoảng lùi công trình trên từng đường phố, nút giao thông.
- Xác định hình khối, màu sắc, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc.
- Đối với hệ thống cây xanh, mặt nước phải đảm bảo yêu cầu về môi trường và cảnh quan, và điều kiện khí hậu thổ nhưỡng khu vực.

## **13. Đánh giá môi trường chiến lược**

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; điều kiện tự nhiên, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn (nếu có); 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 và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với khu dân cư, cảnh quan thiên nhiên; không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch đô thị;

## **14. Yêu cầu về bảo vệ môi trường:**

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.
- Dự báo, đánh giá tác động xấu đến môi trường của các phương án quy hoạch để chọn phương án quy hoạch tối ưu, đảm bảo phát triển bền vững.
- Khuyến nghị các giải pháp tổng thể để giải quyết các vấn đề môi trường nhằm giảm thiểu các tác động xấu của dự án đến với môi trường.

## **15. Yêu cầu về ưu tiên đầu tư thực hiện quy hoạch:**

- Đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư chủ yếu có ý nghĩa tạo lực phát triển cho khu quy hoạch về mặt cơ sở hạ tầng kỹ thuật, sắp xếp danh mục các dự án theo thứ tự ưu tiên, yêu cầu về quy mô xây dựng, phân kỳ đầu tư, dự báo nhu cầu vốn, tiến độ thực hiện dự án.

## **16. Thành phần hồ sơ và sản phẩm quy hoạch:**

- Hệ thống kí hiệu bản vẽ đồ án quy hoạch chi tiết phải tuân thủ theo Thông Tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.
- Thành phần hồ sơ nhiệm vụ, đồ án quy hoạch tuân thủ theo Thông Tư số 12/2016/TT-BXD, ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng.
- Các bản vẽ phải được in màu theo đúng tỷ lệ quy định.
- Số lượng: 07 bộ.

**16. Kinh phí thực hiện:** Do tổ chức, doanh nghiệp tài trợ.

- Kinh phí thực hiện (đã bao gồm thuế VAT): 250.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Hai trăm năm mươi triệu đồng chẵn*).

- Giá trị nêu trên bao gồm các chi phí sau:

- + Chi phí Lập Nhiệm vụ Quy hoạch.
- + Chi phí Lập đồ án quy hoạch.
- + Chi phí lấy ý kiến cộng đồng.
- + Chi phí Quản lý Nhiệm vụ lập đồ án quy hoạch.
- + Chi phí công bố Quy hoạch.
- + Chi phí quyết toán.

- Giá trị nêu trên không bao gồm các chi phí:

- + Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.
- + Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch.

- Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông chịu trách nhiệm về tính pháp lý và tính chính xác của dự toán kinh phí lập quy hoạch.

**Điều 2.** Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông có trách nhiệm thực hiện các nội dung ghi tại Điều 1 của Quyết định này; tổ chức lập, giám sát, nghiệm thu kết quả theo đúng nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch, đúng quy định hiện hành của nhà nước, đảm bảo chất lượng và tiến độ.

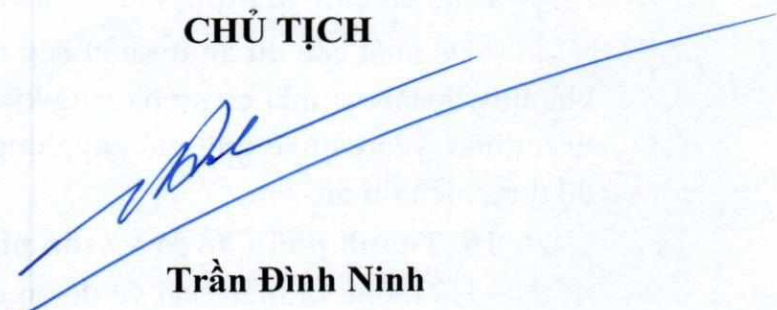
**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND & UBND thị xã, Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Đắk Nông, Trưởng phòng Quản lý đô thị, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Chủ tịch UNND phường Nghĩa Tân, Giám đốc Trung tâm Quy hoạch xây dựng Đắk Nông và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định ngày./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- UBND tỉnh (b/c);
- Sở Xây Dựng (đ/b);
- CT, các PCT UBND TX;
- Lưu VT, QLĐT.

**CHỦ TỊCH**



**Trần Đình Ninh**