

Số: 1671 /QĐ-UBND

Bỉm Sơn, ngày 22 tháng 5 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết
khu dân cư phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn,
thị xã Bỉm Sơn (tỷ lệ 1/500)

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ BỈM SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;
Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
Căn cứ Nghị định số: 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 của Chính phủ về lập
thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
Căn cứ Thông tư số: 12/2016/TT-BXD ngày 29 tháng 6 năm 2016 của Bộ
Xây dựng quy định hồ sơ từng loại quy hoạch và các quy định của pháp luật
có liên quan;
Thực hiện văn bản số 9318/UBND-KTTC ngày 22/8/2016 của UBND
tỉnh Thanh Hóa về việc giải quyết chính sách cho các hộ đã nộp tiền sử dụng
đất từ năm 1991 trên địa bàn thị xã Bỉm Sơn;
Trên cơ sở tham gia ý kiến của Sở Xây dựng tại văn bản số: 0689/SXD-QH
ngày 16/02/2017 về việc tham gia ý kiến về nội dung nhiệm vụ lập quy hoạch chi tiết
khu dân cư phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn;
Theo đề nghị của trưởng phòng Quản lý đô thị,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết khu dân cư
phía Nam đường Minh Khai, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn (tỷ lệ 1/500)
với những nội dung chính như sau:

1. Mục tiêu nhiệm vụ:

a) Mục tiêu:

Cụ thể hoá đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị xã Bỉm Sơn đến năm
2030, tầm nhìn sau năm 2030 đã được UBND tỉnh phê duyệt. Xác lập đầy đủ nội
dung, không gian chức năng khu đô thị để đáp ứng các yêu cầu phát triển kinh tế
- văn hóa - xã hội của đô thị.

Tạo lập quỹ đất ở đô thị, phục vụ tăng trưởng kinh tế, đáp ứng nhu cầu
nhà ở cho nhân dân trong khu vực. Giải quyết tồn tại trong việc giao đất ở cho

17 hộ giáo viên đã nộp tiền sử dụng đất năm 1991 tại khu vực đồi Lu khu phố 5, phường Đông Sơn, thị xã Bỉm Sơn.

Tạo cơ sở pháp lý để thực hiện đầu tư xây dựng đô thị theo đúng các quy định hiện hành.

b) Nhiệm vụ:

Phân tích đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động, sử dụng đất đai, hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường;

Xác định phương hướng nhiệm vụ cải tạo, xây dựng, phát triển đô thị về không gian, cơ sở hạ tầng và tạo lập môi trường sống phù hợp; đảm bảo sự phát triển ổn định, hài hòa và cân đối giữa các thành phần kinh tế trong đô thị.

Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới với khu dân cư hiện trạng và các dự án xung quanh theo quy hoạch.

Thiết lập quy định quản lý xây dựng, làm cơ sở cho việc quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

2. Vị trí, giới hạn quy mô:

a) Phạm vi nghiên cứu lập quy hoạch:

- + Phía Bắc giáp đường Minh Khai;
- + Phía Nam giáp đường Bê tông;
- + Phía Tây giáp đường giao thông;
- + Phía Đông giáp khu dân cư;

b) Quy mô đất đai: Quy mô khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 khoảng 3,7ha; Phạm vi nghiên cứu lập Quy hoạch khoảng 3,0ha.

c) Quy mô dân số: Hiện trạng khoảng 100 người. Dân số dự báo tương lai khoảng: 500 người.

3. Tính chất, chức năng:

+ Là khu ở của đô thị, xây dựng một mô hình Khu dân cư có công năng được vận hành chặt chẽ, bảo vệ môi trường với phát triển kinh tế xã hội một cách hài hòa bao gồm nhà ở chia lô và các công trình công cộng phục vụ cho nhu cầu ở một cách tốt nhất.

+ Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của khu dân cư được tính toán theo tiêu chuẩn để phát triển một Khu dân cư của đô thị loại III.

4. Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chính:

a) Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- + Đất ở: 24 - 28 m²/người;
- + Đất giao thông: 18 - 20 m²/người;
- + Đất công trình dịch vụ đô thị: 10 - 12 m²/người;

+ Đất cây sử dụng công cộng trong đơn vị ở: 5 - 8 m²/người;

Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

Trong các nhóm nhà ở phải bố trí vườn hoa, sân chơi với bán kính phục vụ (tính theo đường tiếp cận thực tế gần nhất) không lớn hơn 300m.

b) Các chỉ tiêu xây dựng:

- Công trình nhà ở 3-4 tầng.

- Công trình thương mại dịch vụ: Tầng cao trung bình 3-5 tầng, mật độ XD 20% ÷ 30%;

- Khu ở hiện có cải tạo: Chính trang và nâng cấp hệ thống hạ tầng kỹ thuật,

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Cấp điện: 1500 KWh/người/năm.

- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.

- Thoát nước: Nước mưa và nước thải riêng theo quy chuẩn.

- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,0 kg/người/ngày đêm.

- Rác thải: Thu gom 100% và vận chuyển về khu xử lý rác của thị xã.

5. Các yêu cầu cần nghiên cứu:

5.1. 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, diện tích khảo sát địa hình khoảng 3,70ha.

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, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

UBND thị xã Bim Sơn tổ chức lập và phê duyệt nhiệm vụ khảo sát, phê duyệt phương án kỹ thuật, dự toán; Sở Xây dựng thẩm định các bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch theo quy định tại Thông tư số: 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng.

5.2. Yêu cầu về nội dung quy hoạch

Xác định chức năng sử dụng cho từng khu đất, nguyên tắc tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực lập quy hoạch, chỉ tiêu về dân số, sử dụng đất, hạ tầng kỹ thuật đối với từng khu đất, bố trí các công trình phục vụ phù hợp với nhu cầu sử dụng, bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến các trục đường phù hợp với các giai đoạn phát triển của khu vực, đánh giá môi trường chiến lược.

Xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, cảnh quan đô thị dọc các trục đường chính, các khu chức năng, các khu vực không gian mở, các công

trình điễm nhân, các hình thức cảnh quan cho khu vực thiết kế.

5.3. Yêu cầu về tổ chức không gian

Cơ cấu quy hoạch tuân thủ chức năng nhiệm vụ đề ra, phù hợp với quy hoạch chung của thị xã.

Công trình xây dựng phải có thiết kế, đường nét kiến trúc phải hoà đồng, có tiếng nói chung, màu sắc trang nhã và thân thiện với môi trường, khuyến khích các dự án xây dựng các công trình xanh, sử dụng năng lượng tái tạo hoặc năng lượng sạch.

5.4. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

Xác định kích thước mặt cắt các tuyến đường giao thông trong đô thị, các tuyến phố chính, các tuyến đường liên khu vực, các tuyến đường nội bộ trong khu phố. Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, khoảng lùi. Quy hoạch chiều cao các tuyến đường đô thị, xử lý các điễm giao cắt.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, điện chiếu sáng đô thị và thông số kỹ thuật chi tiết.

Xác định mạng lưới thoát nước mưa, nước thải, vị trí quy mô khu xử lý nước thải, mạng lưới đường ống và thông số kỹ thuật chi tiết.

Đề xuất Cos san nền không chế cho từng khu vực, xác định độ dốc san nền, khối lượng đất đào đắp cho từng khu vực xây dựng.

Lưu ý giải pháp san nền, thoát nước giữa khu vực xây dựng mới và khu dân cư hiện có cải tạo, đảm bảo không ngập úng và cảnh quan môi trường.

Xây dựng quy chế quản lý xây dựng; nghiên cứu và đề xuất hình thức tổ chức thực hiện, tính toán hiệu quả đầu tư và cơ chế thu hút đầu tư.

6. Hồ sơ sản phẩm:

a) Phần khảo sát địa hình:

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 phục vụ nghiên cứu quy hoạch chi tiết và lập dự án.

b) Phần đồ án quy hoạch:

- Thuyết minh quy hoạch theo quy định.
- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- Bản đồ quy hoạch giao thông và chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng công trình, tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống HTKT, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược;
- Các bản vẽ phối cảnh, thiết kế đô thị;
- Báo cáo tổng hợp (thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan);
- Đĩa CD ROM lưu trữ các tài liệu trên;

c) Các yêu cầu về hồ sơ:

- Bản đồ minh họa trong thuyết minh được thu nhỏ theo khổ giấy A3, in màu;
- Bản đồ dùng cho việc thẩm định phê duyệt;
- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy theo yêu cầu của hội nghị.
- Quy định quản lý kiến trúc theo quy hoạch chi tiết.
- Hồ sơ trình duyệt lập thành 08 bộ với đầy đủ thành phần theo thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng; kèm theo 02 bộ màu, 02 đĩa CD ghi toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan (chủ đầu tư 01 bộ, cơ quan quản lý – thẩm định 01 bộ);

7. Dự toán chi phí thực hiện: 273.816.513,0 đồng

(Hai trăm bảy ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn, năm trăm mười ba đồng)

- Chi phí khảo sát địa hình: 33.920.527,0 đồng;
- Chi phí lập nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: 197.659.000,0 đồng;
- Chi phí khác: 42.236.986,0 đồng;

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

8. Nguồn vốn: Ngân sách Thị xã.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thỏa thuận lấy ý kiến: Sở Xây dựng Thanh Hóa;
- Chủ đầu tư: UBND thị xã Bim Sơn;
- Cơ quan thẩm định, trình phê duyệt: Phòng Quản lý đô thị;
- Thời gian lập và trình duyệt xong đồ án quy hoạch: 60 ngày.

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

Chánh Văn phòng HĐND&UBND Thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị; Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên Môi trường, UBND xã Quang Trung, Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3/QĐ (để thực hiện);
- Lưu: VT, QLĐT.



Bùi Huy Hùng

DỰ TOÁN CHI PHÍ ĐÃ THẨM ĐỊNH
QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 KHU DÂN CƯ NAM ĐƯỜNG MINH KHAI,
PHƯỜNG ĐÔNG SƠN, THỊ XÃ BỈM SƠN

1. Căn cứ lập dự toán:

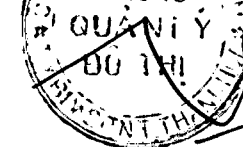
- Thông tư 01/2013/TT-BXD, ngày 08/02/2013 của Bộ xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí qh và quy hoạch đô thị.
- Diện tích lập Quy hoạch: 3ha

2. Tổng hợp dự toán

| STT | KHOẢN MỤC | Quy mô (ha) | Đơn giá (đồng/ha) | Giá gốc tương ứng quy mô (đồng) | Hệ số áp dụng (%) | Thành tiền (đồng) | Thuế VAT | Thành tiền (đồng) |
|------------|---|-------------|-------------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|------------|--------------------|
| I | Chi phí khảo sát (có bảng chi tiết kèm theo) | | | | | | | 33.920.527 |
| 1 | Chi phí khảo sát | 10 | | | | | | 32.305.264 |
| 2 | Chi phí kiểm tra nghiệm thu | | | 32.305.264 | 5 | | | 1.615.263 |
| II | Chi phí lập quy hoạch | | | | | | | 197.659.000 |
| 1 | Chi phí lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 | 3 | 53.100.000 | 159.300.000 | | 159.300.000 | 15.930.000 | 175.230.000 |
| 2 | Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch | | | | 12,80 | 20.390.400 | 2.039.040 | 22.429.000 |
| III | Chi phí khác | | | | | | | 42.236.986 |
| 1 | Chi phí thẩm định nhiệm vụ | | | 20.390.400 | 20 | 4.078.080 | | 4.078.080 |
| 2 | Chi phí thẩm định đồ án QH | | | 159.300.000 | 8,80 | 14.018.400 | | 14.018.400 |
| 3 | Chi phí lựa chọn nhà thầu | | | | | | | 823.000 |
| 4 | Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án QH | | | 159.300.000 | 8,00 | 12.744.000 | | 12.744.000 |
| 5 | Chi phí công bố quy hoạch | | | 159.300.000 | 3 | 4.779.000 | | 4.779.000 |
| 6 | Chi phí lấy ý kiến cộng đồng | | | 159.300.000 | 2 | 3.186.000 | | 3.186.000 |
| 7 | Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán (Theo TT09/2016/TT-BTC) | | | 274.579.527 | 0,95 | 2.608.506 | | 2.608.506 |
| | Tổng (I)+(II)+(III)_làm tròn | | | | | | | 273.816.513 |

(Bảng chữ: Hai trăm bảy mươi ba triệu, tám trăm mười sáu nghìn, năm trăm mười ba đồng)

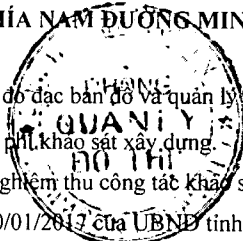
TRƯỞNG PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ



Trần Xuân Việt

DỰ TOÁN CHI TIẾT KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH TỶ LỆ 1/500

PHỤC VỤ LẬP QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG KHU DÂN CƯ PHÍA NAM ĐƯỜNG MINH KHAI, PHƯỜNG ĐÔNG SƠN, THỊ XÃ BỈM SƠN



- * Thông tư liên tịch số 04/2007/TTLT-BTNMT-BTC ngày 27/02/2007 hướng dẫn lập dự toán kinh phí đo đạc bản đồ và quản lý đất đai.
- * Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.
- * Thông tư 05/2011/TT-BXD ngày 09/06/2011 của Bộ Xây dựng v/v quy định kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ QH và thiết kế XD
- * Đơn giá khảo sát xây dựng tỉnh Thanh Hoá (Công bố kèm theo quyết định số 248/QĐ-UBND ngày 20/01/2017 của UBND tỉnh Thanh Hóa)

II. DỰ TOÁN CHI TIẾT

Đơn vị tính: Đồng

| Mã hiệu | Nội dung công việc | Đơn vị tính | Khối lượng | Cấp địa hình | Đơn giá (đ/đơn vị) | | | Thành tiền (đ) | | |
|-----------|---|-------------|------------|--------------|--------------------|-----------|--------|----------------|-------------------|----------------|
| | | | | | Vật liệu | Nhân công | Máy | Vật liệu | Nhân công | Máy |
| I | Xây dựng lưới khống chế | | | | | | | | | |
| | Lưới khống chế độ cao (Thủy chuẩn kỹ thuật) | | | | | | | | | |
| CL.03102 | Cấp địa hình II | Km | 8 | II | 2.600 | 687.618 | 2.905 | 20.800 | 5.500.944 | 23.240 |
| | Lưới khống chế mặt bằng (Đường chuyên cấp 2) | | | | | | | | | |
| CK.04302 | Cấp địa hình II | Điểm | 2 | II | 30.738 | 1.528.041 | 10.972 | 61.476 | 3.056.082 | 21.944 |
| II | Đo vẽ thành lập BĐĐH tỷ lệ 1/500 đường đồng mức 0.5 m ở trên cạn | | | | | | | | | |
| CM.02102 | Cấp địa hình II | Ha | 4 | II | 29.900 | 1.769.310 | 23.548 | 119.600 | 7.077.240 | 94.192 |
| | CỘNG | | | | | | | 201.876 | 15.634.266 | 139.376 |

III. BẢNG TỔNG HỢP GIÁ THÀNH KHẢO SÁT

| STT | KHOẢN MỤC CHI PHÍ | CÁCH TÍNH GIÁ THÀNH | GIÁ TRỊ | KÝ HIỆU |
|------------|---|----------------------------|-------------------|--------------|
| 1 | Chi phí vật liệu | | 201.876 | VL |
| 2 | Chi phí nhân công | | 15.634.266 | NC |
| 3 | Chi phí máy | | 139.376 | M |
| I | CHI PHÍ TRỰC TIẾP | $T = VL + NC + M$ | 15.975.518 | T |
| II | CHI PHÍ CHUNG | $C = NC \times 65\%$ | 10.162.273 | C |
| III | THU NHẬP CHỊU THUÊ TỈNH TRƯỚC | $TL = (T + P) \times 6\%$ | 1.568.267 | TL |
| IV | CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG | $Cpvks = Cpa + Cbc + Chmc$ | 1.662.364 | Cpvks |
| 4 | Chi phí lập phương án kỹ thuật | $Cpa = 2\% \times Gks$ | 554.121 | Cpa |
| 5 | Chi phí lập báo cáo kỹ thuật | $Cpa = 3\% \times Gks$ | 831.182 | Cbc |
| 6 | Chi phí chỗ ở tạm | $Cpa = 1.0\% \times Gks$ | 277.061 | |
| V | GIÁ TRỊ DỰ TOÁN TRƯỚC THUẾ | $G = (T + C + TL) + Cpvks$ | 29.368.422 | G |
| 7 | Thuế giá trị gia tăng | $VAT = G \times 10\%$ | 2.936.842 | VAT |
| VI | GIÁ TRỊ DỰ TOÁN SAU THUẾ | VAT | 32.305.264 | |
| | Tổng cộng | $Gdt + Cgs$ | 32.305.264 | |