

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh Phúc**

---

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BỜ PHẢI SÔNG GÂM**  
**THỊ TRẤN PÁC MIÀU, HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH CAO BẰNG**  
Địa điểm: Thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng

**CHỦ ĐẦU TƯ LẬP QUY HOẠCH**  
**PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG HUYỆN BẢO LÂM**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN**  
**CÔNG TY TNHH ND-ARCHITECTURE**  
*Địa chỉ: Số 34 Ngõ 165 đường Cầu Giấy – Phường Dịch Vọng,*  
*Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội*  
*Tel/fax: 0968532623 / Email: ndarchitecture168@gmail.com*

**Hà Nội, năm 2021**

**NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BỜ PHẢI SÔNG GÂM**  
**THỊ TRẤN PÁC MIÀU, HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH CAO BẰNG**  
Địa điểm: Thị trấn Pác Miâu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng

*Chủ đầu tư lập quy hoạch*  
**PHÒNG KINH TẾ HẠ TẦNG**  
**HUYỆN BẢO LÂM**

*Đơn vị tư vấn*  
**CÔNG TY TNHH ND - ARCHITECTURE**

**THUYẾT MINH NHIỆM VỤ QUY HOẠCH**  
**QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500**  
**DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ BỜ PHẢI SÔNG GÂM**  
**THỊ TRẤN PÁC MIÀU, HUYỆN BẢO LÂM, TỈNH CAO BẰNG**

Địa điểm: Thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng

**I. LÝ DO VÀ SỰ CẦN THIẾT LẬP QUY HOẠCH**

Huyện Bảo Lâm nằm trong tiểu vùng phía Tây (tiểu vùng III) là vùng phát triển nông, lâm nghiệp, chăn nuôi đại gia súc, công nghiệp khoáng, chế biến lâm sản, liên kết phát triển du lịch giữa Cao Bằng với Hà Giang, khai thác du lịch khám phá, du lịch mạo hiểm. Thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm là trung tâm hành chính chính trị, văn hóa giáo dục, thương mại, dịch vụ của huyện. Là đầu mối giao thông của cả huyện, có vị trí quốc phòng an ninh quan trọng.

Đầu tư các khu đô thị sinh thái, dịch vụ công cộng và trung tâm thương mại gắn liền với khu vực đó là xu thế tất yếu của các khu nhà ở hiện nay, ngoài ra đồ án khớp nối các chức năng cũng như tính chất khu vực theo đồ án Điều chỉnh cục bộ đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, tỷ lệ 1/2000. Thị trấn Pác Miầu là đô thị loại V đang trong quá trình phát triển hệ thống hạ tầng kinh tế - xã hội. Do vậy, việc đầu tư phát triển khu đô thị sinh thái, dịch vụ công cộng và trung tâm thương mại, cây xanh cảnh quan là hết sức quan trọng. Khu vực nghiên cứu lập quy hoạch nằm tại thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tiếp giáp với các trục đường nhựa lớn đi các khu vực lân cận. Các yếu tố trên tạo tiền đề cho sự phát triển của khu đô thị sinh thái, dịch vụ công cộng và trung tâm thương mại theo mô hình hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trên cơ sở nâng cấp phát triển đô thị.

Do đó, việc nghiên cứu lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị bờ phải sông Gâm, thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng là rất cần thiết và cấp bách, là cơ sở để quản lý xây dựng phát triển và khuyến khích đầu tư, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội huyện Bảo Lâm.

**II. CÁC CĂN CỨ LẬP QUY HOẠCH**

**2.1. Các văn bản pháp luật**

- Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2019;

- Văn bản số 16/VBHN-VPQH ngày 15/07/2020 của Văn phòng Quốc Hội v/v hợp nhất Luật Quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 6/5/2015 của Chính phủ Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- 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; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định 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;
- Thông tư 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;
- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/4/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Cao Bằng đến năm 2030 ;
- Quyết định số 486/QĐ-UBND ngày 21/04/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Phê duyệt đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến 2035;
- Quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Ban hành Quy định Quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Cao Bằng;
- Quyết định số 31/2021/QĐ-UBND ngày 21/10/2021 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định quản lý quy hoạch xây dựng và kiến trúc công trình trên địa bàn tỉnh Cao Bằng ban hành kèm theo quyết định số 37/2016/QĐ-UBND ngày 20/12/2016 của UBND tỉnh Cao Bằng;
- Quyết định số 1515/QĐ - UBND ngày 20/08/2021 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng, giai đoạn 2014-2025 tầm nhìn đến 2035, tỷ lệ 1/2000;
- Quyết định số 2010/QĐ - UBND ngày 27/10/2021 của UBND tỉnh Cao Bằng về việc Phê duyệt Danh mục các đồ án tổ chức công khai lựa chọn nhà tài trợ sản phẩm quy hoạch trên địa bàn tỉnh Cao Bằng năm 2021;
- Các văn bản pháp lý khác có liên quan.

## **2.2. Các nguồn tài liệu số liệu bản đồ**

- Quy hoạch phát triển kinh tế xã hội của huyện Bảo Lâm; Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu;
- Bản đồ hành chính thị trấn Pác Miầu;
- Bản đồ địa chính tỉ lệ 1/500 thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm;
- Bản đồ địa hình khu vực lập quy hoạch tỷ lệ 1/500;
- Các tài liệu về điều kiện tự nhiên của khu vực lập quy hoạch;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành liên quan đến quy hoạch xây dựng và hạ tầng kỹ thuật (giao thông, chuẩn bị kỹ thuật, cấp thoát nước, cấp điện, chiếu sáng, thông tin liên lạc,...);
- Những tài liệu, số liệu điều tra về dân số, hiện trạng kinh tế xã hội của khu vực quy hoạch.

## **III. PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ VÀ TÍNH CHẤT**

### **3.1. Phạm vi ranh giới quy hoạch**

Nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị bờ phải sông Gâm, thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng có ranh giới như sau:

- + Phía Đông giáp sông Gâm.
- + Phía Tây giáp núi đá.
- + Phía Nam giáp đường tránh QL34 (quy hoạch).
- + Phía Bắc giáp đường GTTN đi xã Nam Quang, Nam Cao.

### **3.2. Quy mô quy hoạch**

- Tổng diện tích khu đất nghiên cứu quy hoạch là **21,26** ha.
- Dân số dự kiến khoảng **500-2.000** người.

### **3.3. Mục tiêu và tính chất của đồ án**

#### **a. Mục tiêu**

- Xây dựng một Khu đô thị sinh thái, dịch vụ công cộng và trung tâm thương mại đồng bộ, văn minh, hiện đại phù hợp với định hướng đồ án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu tầm nhìn đến năm 2035.
- Đảm bảo sự phát triển đồng bộ cho nhà ở mới với các dự án và khu dân cư lân cận;
- Cụ thể hóa các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, các yêu cầu về không gian, kiến trúc, thiết kế đô thị và những yêu cầu khác đối với từng khu vực thiết kế;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo quy hoạch được duyệt;

**b. Tính chất, chức năng**

Là một khu đô thị sinh thái, dịch vụ công cộng và trung tâm thương mại văn minh, hiện đại, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hoàn chỉnh.

**3.4. Hiện trạng**

**a. Hiện trạng sử dụng đất**

BẢNG TỔNG HỢP HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT				
STT	LOẠI ĐẤT	KÍ HIỆU	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)
1	ĐẤT Ở HIỆN TRẠNG	ONT	25.745,7	12,11
2	ĐẤT TRỒNG LÚA NƯỚC CÒN LẠI	LUK	5.959,9	2,80
3	ĐẤT TRỒNG CÂY LÂU NĂM KHÁC	LNK	442,5	0,21
4	ĐẤT TRỒNG CÂY HÀNG NĂM KHÁC	BHK	65.383,8	30,74
5	ĐẤT CHƯA SỬ DỤNG	BCS	101.768,1	47,85
6	ĐẤT THỦY LỢI	DTL	8.375,4	3,94
7	ĐẤT GIAO THÔNG	DGT	4.991,6	2,35
	<b>TỔNG</b>		<b>212.667,0</b>	<b>100</b>

- Phần lớn diện tích trong khu vực nghiên cứu là đất chưa sử dụng, đất trồng cây hàng năm khác và đất ở hiện trạng và một số loại đất khác.

**b. Hiện trạng dân cư**

- Trong khu vực nghiên cứu dân cư hiện trạng khu vực tập trung nhiều ở khu vực phía Bắc và trung tâm của dự án còn lại là nằm rải rác trong khu vực.

**c. Hiện trạng kiến trúc công trình**

- Trong khu vực nghiên cứu các công trình được xây dựng theo kiểu nhà tạm và bán kiên cố, kiên cố

HIỆN TRẠNG CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC			
Stt	Loại công trình	Ký hiệu	Số lượng
1	Nhà mái tôn	Tôn	10
2	Nhà tạm(tranh, tre, lá)	T	13
3	Nhà gạch	G	34
	<b>Tổng</b>		<b>57</b>

**d. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật**

- Về giao thông trong ranh giới nghiên cứu chủ yếu là đường bê tông và đường đất.

- Hệ thống thoát nước chủ yếu là thoát nước tự nhiên.

- Hệ thống cấp điện sinh hoạt và hệ thống chiếu sáng đường giao thông chưa được đầu tư đồng bộ.

**IV. CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT CHÍNH**

Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật áp dụng chi tiết như sau:

<b>STT</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Chỉ tiêu</b>
<b>I</b>	<b>Tổng diện tích toàn khu</b>	ha	21,26
<b>II</b>	<b>Số dân dự kiến</b>	người	500-2.000
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu sử dụng đất</b>		
3.1	Đất ở	m <sup>2</sup> /người	45-55
3.2	Đất cây xanh, TĐTT	m <sup>2</sup> /người	≥4
3.3	Đất giáo dục mầm non	m <sup>2</sup> /cháu	≥12
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu mật độ xây dựng, tầng cao trung bình</b>		
4.1	Mật độ xây dựng		
	Nhà ở thấp tầng liền kề	%	60-100
	Nhà ở thấp tầng biệt thự	%	25-60
	Khu thương mại, dịch vụ	%	30-80
	Công trình công cộng, giáo dục	%	25-40
4.2	Tầng cao		
	Nhà ở thấp tầng liền kề	Tầng	1-5
	Nhà ở thấp tầng biệt thự	Tầng	1-3
	Khu thương mại, dịch vụ	Tầng	≥ 1
	Khu công trình công cộng, giáo dục	Tầng	2-5
<b>V</b>	<b>Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật</b>		
<b>5.1</b>	<b>Cấp nước</b>		
	Cấp nước sinh hoạt nhà phố, biệt thự	L/ng.ngđ	200-250
	Nước cho công cộng và dịch vụ	L/ m <sup>2</sup> sàn	3
	Nước tưới rửa đường, tưới cây xanh	% tổng nước cấp	10 Qsh
	Nước dự phòng	% tổng nước cấp	10 Qsh
	Trường mầm non	L/cháu.ngđ	100
<b>5.2</b>	<b>Cấp điện</b>		
	Nhà liền kề	W/người	800
	Biệt thự	W/người	1000
	Đất công cộng	W/ m <sup>2</sup> sàn	30
	Đất thương mại, dịch vụ	W/ m <sup>2</sup> sàn	60
	Trường mầm non	kW/cháu	0,5
	Chiếu sáng đường	W/m <sup>2</sup>	1,2
	Chiếu sáng công viên, cây xanh	W/m <sup>2</sup>	0,5
<b>5.3</b>	<b>Thoát nước thải</b>		
	Thoát nước thải sinh hoạt, CC, dịch vụ	% nước cấp SH	100
<b>5.4</b>	<b>Chất thải rắn</b>		

	<i>Chất thải rắn bình quân</i>	<i>Kg/ng,ngđ</i>	<i>0,8</i>
<b>5.5</b>	<b>Chuẩn bị kỹ thuật</b>		
	- Tần suất ngập lụt	<i>%</i>	<i>1</i>
	- Thoát nước mưa (chu kỳ tràn cống)	<i>năm</i>	<i>2</i>
<b>5.6</b>	<b>Giao thông</b>		
	- Chiều rộng 1 làn xe	<i>m/làn</i>	<i>3,75</i>
	- Chiều rộng vỉa hè	<i>m</i>	<i>3,0</i>

## **V. CÁC YÊU CẦU NỘI DUNG NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH**

### **5.1. Các yêu cầu chung:**

- Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu đô thị bờ phải sông Gâm, thị trấn Pác Miầu, huyện Bảo Lâm, tỉnh Cao Bằng phải đảm bảo phù hợp, cụ thể hóa đề án điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thị trấn Pác Miầu tầm nhìn đến năm 2035, tuân thủ các quy định của Luật Quy hoạch đô thị năm 2009 và các nghị định, thông tư, quy định có liên quan.

- Nghiên cứu cơ cấu sử dụng đất khu vực quy hoạch trong tổng thể khu vực nghiên cứu nhằm cụ thể hóa, khớp nối các đề án và khu vực chức năng theo các quy hoạch chi tiết đã được duyệt có liên quan; phù hợp với nhu cầu đầu tư trong khu vực và tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Xác định các định hướng khung kết cấu hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật. Trong đó lưu ý kết nối hạ tầng giữa các khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu vực trên cơ sở tính toán các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định chức năng sử dụng đất cho các khu đất kèm theo các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cụ thể cho từng ô đất, đề xuất giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan và hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong khu vực, đồng bộ, hiện đại phù hợp Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam, Tiêu chuẩn thiết kế chuyên ngành và các quy định hiện hành có liên quan đảm bảo gắn kết, hài hòa với các dự án đầu tư lân cận.

### **5.2. Các yêu cầu cụ thể**

#### **5.2.1. Các nội dung việc đánh giá hiện trạng khu vực nghiên cứu**

Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư hiện trạng, xã hội, kiến trúc cảnh quan, các công trình di tích lịch sử văn hóa, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

- Đánh giá địa hình, địa mạo khu đất lập quy hoạch, cốt tự nhiên lớn nhất, nhỏ nhất, cốt trung bình;



- Đánh giá về các điều kiện tự nhiên, khí hậu, địa chất thủy văn và địa chất công trình (không nằm trong khu vực thường xuyên bị ngập nước, vùng phân lũ của các lưu vực sông, không nằm ở vị trí đầu nguồn nước, không nằm trong các vùng cac-xơ, các vết nứt gãy kiến tạo).

- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất trong khu vực lập quy hoạch và đưa ra các số liệu về diện tích và tỷ lệ phần trăm hiện trạng từng loại đất.

### **5.2.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án**

Căn cứ các quy định về quy hoạch xây dựng và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đồ án như sau:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

- Tính toán các chỉ tiêu về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao trung bình cho từng khu vực và từng lô đất trong đồ án;

- Các tiêu chuẩn về hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, san nền, thoát nước mưa, cấp nước sạch, thoát nước bẩn, cấp điện, thông tin liên lạc, vệ sinh môi trường.

### **5.2.3. Quy hoạch sử dụng đất**

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Trên cơ sở cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn, đề xuất giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian; Đề xuất các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật đối với từng ô đất: Diện tích, mật độ xây dựng, chiều cao tầng, dân số (đối với ô đất ở).

- Đưa ra giải pháp về phân bố quỹ đất thành từng loại;

- Lập bảng cân bằng đất đai xây dựng;

- Chỉ rõ các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng, hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại và từng lô đất;

- Lập kế hoạch khai thác sử dụng đất cụ thể cho từng khu vực.

### **5.2.4. Tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc cảnh quan**

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan - Thiết kế đô thị:

+ Nghiên cứu, xác định các công trình điểm nhấn trong không gian khu vực quy hoạch theo các hướng, tầm nhìn khác nhau; tầng cao xây dựng công trình cho từng ô đất và cho toàn khu vực; khoảng lùi của công trình trong từng ô đất. Lưu ý: cần liên kết với các dự án, khu vực dân cư đã và đang đầu tư xây dựng xung quanh để tạo nên một khu vực hoàn chỉnh của đô thị...

+ Nghiên cứu đề xuất giải pháp quy hoạch kiến trúc kiểm soát việc xây dựng thông qua thiết kế đô thị.

+ Nghiên cứu hình khối, màu sắc, ánh sáng, hình thức kiến trúc chủ đạo của các công trình kiến trúc; hệ thống cây xanh, mặt nước; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, xác định cốt đường, cốt vỉa hè, cốt nền công trình, chiều cao khống chế công trình trong từng ô đất.

- Quy định về quản lý kiến trúc cảnh quan đô thị bao gồm: Quy định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng, cốt xây dựng trên nền đường, cốt xây dựng vỉa hè trong tầng ô đất; Quy định chiều cao công trình và chiều cao tầng một của công trình; Quy định hình khối kiến trúc, mặt đứng, mái, mái hiên, ô văng, ban công của các công trình; Quy định màu sắc, ánh sáng, vật liệu xây dựng công trình.

#### **5.2.5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật**

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị trên cơ sở kế thừa, cải tạo nâng cấp mạng lưới hạ tầng kỹ thuật đã xây dựng, trong đó đặc biệt chú ý việc khớp nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật các dự án đã và đang đầu tư xây dựng có liên quan tại khu vực lân cận:

##### *a) Giao thông:*

Các giải pháp thiết kế mới hoặc cải tạo mạng lưới các công trình giao thông; Tính toán các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật của mạng lưới, các tuyến và các công trình giao thông.

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra dự kiến tổ chức hệ thống đường, phân loại đường, bãi đỗ xe, các nút giao cắt giao thông trong dự án;

- Tính toán và đưa ra giải pháp đấu nối với hệ thống giao thông trong khu vực;

- Xác định cao trình đường, tọa độ tim đường (tại các vị trí giao cắt và thay đổi hướng tuyến; thể hiện rõ chiều dài, độ dốc dọc của từng đoạn đường;

- Xác định rõ ranh giới từng đoạn tuyến, thể hiện rõ ta luy đào đắp đối với từng đoạn tuyến;

- Lập bảng thống kê chiều dài, chiều rộng, dải phân cách, độ dốc dọc tối đa và tối thiểu của từng loại mặt cắt đường giao thông;

- Xác định quy mô, cấp hạng đường, tải trọng thiết kế và kết cấu hệ thống đường giao thông.

- Xác định chỉ giới đường đỏ chỉ giới xây dựng;

- Thể hiện mặt cắt ngang của tuyến đường, trên đó xác định kích thước chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

##### *b) Chuẩn bị kỹ thuật:*

Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với khu vực và các dự án đang đầu tư xây dựng có liên quan; Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống thoát nước mưa phù hợp với điều kiện tự nhiên và yêu cầu về tưới tiêu của toàn lưu vực; Thiết kế san nền và tính toán khối lượng đào đắp; Tính toán khối lượng các hạng mục thoát nước mưa và san nền.

##### **b1. San nền:**

- Phân tích số liệu thủy văn của khu vực, tính toán cốt san nền cho dự án;

- Đánh giá hiện trạng và đưa ra giải pháp san nền, thoát nước mưa, các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp;

- Tổ chức mặt bằng san nền cho khu vực lập quy hoạch, thể hiện rõ đường đồng mức thiết kế, các taluy, tường chắn đối với các khu vực mặt bằng nền phải san gạt, thay đổi lớn về địa hình...vv;

- Minh họa các mặt bằng san nền lớn theo các lưu vực tính toán, các khu vực san nền cục bộ; Đưa ra các số liệu cụ thể về giải pháp tổ chức nền: Cao trình san nền max, trung bình, min. Độ dốc san nền max, trung bình, min;

- Các biện pháp tận dụng địa hình tự nhiên, giảm thiểu khối lượng san lấp;

- Tính toán sơ bộ khối lượng san lấp;

b2. Thoát nước mưa:

- Tổ chức hệ thống thoát nước mưa riêng, độc lập với hệ thống thoát nước thải;

- Việc tổ chức thoát nước mưa bám theo mặt bằng tổ chức san nền, để phân chia các lưu vực thoát nước hợp lý;

- Thiết lập hệ thống mạng lưới thoát nước mặt minh họa rõ tiết diện, chiều dài độ dốc dọc của từng đoạn, tuyến có độ dốc và hướng tuyến đồng nhất; Xác định rõ vị trí cao độ đỉnh, cao độ đáy; Các hố ga, giếng thu thăm; Vị trí các họng thu nước mặt; Vị trí các tuyến cống qua đường, vị trí các họng xả nước, thể hiện rõ cao độ đáy các họng xả;

- Lập bảng tổng hợp khối lượng hệ thống thoát nước mặt, theo các thông số: Loại tiết diện cống tròn D hoặc cống hộp BxH, chiều dài l, độ dốc dọc đáy cống Max, min; Chiều sâu chôn cống Max, min;

c) *Cấp nước:*

Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu cấp nước; Thiết kế mạng lưới cấp nước và các quy mô các công trình cấp nước.

- Tính toán, xác định tiêu chuẩn nhu cầu cấp nước cho toàn khu vực theo từng giai đoạn;

- Xác định rõ các công trình đầu mối: Trạm bơm, bể chứa, công suất tính toán;

- Thiết kế mạng lưới đường phân phối: Chiều dài, đường kính, lưu lượng tính toán cho mạng lưới;

- Bố trí và chỉ rõ các họng cứu hỏa trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Lập bảng thống kê các thiết bị cho hệ thống cấp nước;

d) *Cấp điện:*

Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng điện; Thiết kế mới (hoặc cải tạo) mạng lưới cấp điện.

- Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng, chỉ tiêu tính toán cho toàn đồ án;

- Xác định rõ vị trí đầu nối với mạng lưới điện của khu vực;
- Tính toán công suất, vị trí bố trí trạm biến áp cho toàn khu vực;
- Xác định các trạm phân phối, tuyến trung thế và các tuyến hạ thế;
- Thiết kế mạng lưới điện, mạng lưới điện chiếu sáng cho toàn khu vực;
- Hệ thống đường điện phục vụ cho toàn khu yêu cầu tính toán hạ ngầm;
- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho mạng trung áp, hạ áp và chiếu sáng;

*e) Thông tin liên lạc:*

Xác định tiêu chuẩn và nhu cầu sử dụng thông tin liên lạc. Thiết kế mạng lưới thông tin - bưu điện.

*g) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:*

Xác định tiêu chuẩn và khối lượng nước thải, chất thải rắn; Thiết kế mới hệ thống thu gom và xử lý nước thải; Xác định quy mô điểm tập kết chất thải rắn.

- Tính toán thiết kế mạng lưới thoát nước bản: Các tuyến ống chính và ống nhánh thu gom nước thải của từng công trình trong khu vực, dồn về khu xử lý;
- Xác định vị trí, quy mô, công suất của khu xử lý nước thải cho khu vực;
- Xác định các trục tuyến thoát chính đầu nối với khu xử lý;
- Toàn bộ hệ thống nước thải phải được thu gom dẫn về khu xử lý chung của khu vực (nếu có) hoặc có phương án xử lý riêng, xử lý bảo đảm tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường;

- Xác định các điểm tập kết rác trong khu vực nghiên cứu, đưa ra các giải pháp thu gom, xử lý rác thải;

- Lập bảng tổng hợp các thiết bị cho hệ thống thoát nước;

*h) Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng*

- Xác định chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng cho toàn bộ dự án và từng lô đất, từng công trình cụ thể trong khu vực.

- Nội dung và biện pháp thực hiện qua từng giai đoạn về chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và các mốc tọa độ cần thiết.

**5.2.6. Đánh giá môi trường chiến lược**

Dự báo, đánh giá tác động xấu đối với môi trường của phương án quy hoạch; các vấn đề môi trường đã và chưa giải quyết trong đồ án; đề xuất các giải pháp giải quyết các vấn đề môi trường còn tồn tại trong đồ án; đề xuất biện pháp quản lý và giám sát môi trường khu vực.

- Đánh giá tác động môi trường theo từng giai đoạn khi dự án chưa thực hiện, trong quá trình thực hiện triển khai đầu tư xây dựng và sau khi dự án đi vào hoạt động;

- Dự báo và đánh giá những tác động đến môi trường xung quanh và trong khu vực, khi dự án được đầu tư xây dựng và đi vào hoạt động;

- Đề xuất các giải pháp xử lý về môi trường, kiến nghị chính sách và biện pháp bảo vệ môi trường cho đồ án.

#### **5.2.7. Khái toán kinh tế xây dựng**

- Khái toán kinh phí xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
- Đưa ra danh mục các công trình xây dựng.

#### **5.2.8. Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết**

Đề xuất Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết làm cơ sở để Chủ đầu tư lập dự án đầu tư xây dựng theo quy định và là cơ sở pháp lý để các cơ quan, chính quyền địa phương quản lý xây dựng theo quy hoạch.

#### **5.2.9. Đưa ra kết luận và kiến nghị**

- Kết luận;
- Kiến nghị biện pháp tổ chức thực hiện đồ án;
- Đưa ra các điểm cần thiết trong quản lý quy hoạch và quản lý xây dựng:

### **VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH**

#### **6.1. Hồ sơ sản phẩm**

a) Hồ sơ khảo sát địa hình:

- Thuyết minh đo đạc khảo sát địa hình;
- Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu quy hoạch, đo vẽ theo hệ toạ độ VN2000.

b) Hồ sơ đồ án quy hoạch:

Thành phần và nội dung hồ sơ quy hoạch thực hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 về việc Quy định 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, cụ thể:

<b>TT</b>	<b>Danh mục hồ sơ</b>	<b>Tỷ lệ</b>
<b>A</b>	<b>Tên bản vẽ</b>	
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	1/2.000 1/5.000
2	Các bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng,	1/500
3	Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	1/500
5	Bản đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500
6	Bản đồ quy hoạch giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
7	Bản đồ quy hoạch san nền	1/500
8	Bản đồ quy hoạch thoát nước mưa	1/500

9	Bản đồ quy hoạch cấp nước	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp điện, chiếu sáng công cộng và thông tin liên lạc	1/500
11	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải - vệ sinh môi trường	1/500
12	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
13	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có)	1/500
14	Các bản vẽ thiết kế đô thị	
<b>B</b>	<b>Phần văn bản:</b>	
1	- Thuyết minh tổng hợp: kèm theo phụ lục, bản vẽ A3	
2	- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch	
3	- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt	
4	- Các văn bản có liên quan đến quá trình lập và xét duyệt quy hoạch	

c) Phần dữ liệu kèm theo:

- Một bộ đĩa kèm theo các dữ liệu nói trên được ghi dưới dạng Autocad, Jpeg, Word, Excel,...

d) Số lượng hồ sơ: 07 bộ.

## **6.2. Kinh phí và nguồn vốn lập quy hoạch**

- Kinh phí: Nguồn vốn xã hội hóa, tài trợ lập quy hoạch.

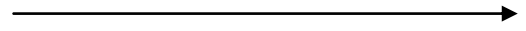
## **VII. TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN**

Thời gian lập đồ án quy hoạch: Trong thời gian 06 tháng, kể từ ngày Nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

## **VIII. TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban Nhân dân tỉnh Cao Bằng.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng tỉnh Cao Bằng.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban Nhân dân huyện Bảo Lâm.
- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Phòng Kinh tế Hạ tầng huyện Bảo Lâm.
- Tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định.

## **Phần Văn bản pháp lý**



**Phần bản vẽ**

