

Số: /TTr-UBND

Hoàng Cát, ngày 16 tháng 11 năm 2023

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết 1/500
Khu dân cư thôn Đức Thành, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa.**

Kính gửi: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện

Căn cứ Luật Quy hoạch 21/2017/QH14;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 01/7/2014;

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

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 7/4/2010 và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ trưởng 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 và các quy định của pháp luật có liên quan; Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của bộ trưởng Bộ xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 15/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của bộ trưởng Bộ xây dựng Hướng dẫn xác định đơn giá nhân công xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 3731/QĐ-UBND ngày 24/9/2021 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2021, huyện Hoàng Hóa;

Căn cứ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 16/3/2023 của UBND huyện Hoàng Hóa về việc Phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030.

UBND xã Hoàng Cát đề nghị phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, trình UBND huyện Hoàng Hóa phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết 1/500 thôn Đức Thành, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa với các nội dung chủ yếu sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

a. Phạm vi ranh giới: Khu vực lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 thuộc địa giới hành chính thôn Đức Thành, xã Hoàng Cát, huyện Hoàng Hóa, tỉnh Thanh Hóa có giới hạn cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường huyện đường ĐX -08 và đất nông nghiệp;
- Phía Nam giáp: Giáp đường Quỳ Xuyên;
- Phía Đông giáp: Giáp đường ĐH-05;
- Phía Tây giáp: Đường huyện ĐX-16 tiếp đến là khu chức năng hỗ trợ phát triển kinh tế nông nghiệp.

b. Quy mô lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch khoảng: 1.5ha
- Diện tích đo vẽ địa hình khoảng: 1.9 ha.
- Dân số dự kiến khoảng 150 người

(Diện tích và Quy mô dân số sẽ được xác định cụ thể trong quá trình lập đồ án Quy hoạch chi tiết).

2. Tính chất, chức năng.

- Là khu dân cư nông thôn thuộc xã Hoàng Cát với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội được xây dựng tương đối đồng bộ.
- Các chức năng chủ yếu: Đất ở, đất công cộng, đất cây xanh, đất hạ giao thông - hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đáp ứng nhu cầu của người dân trong tương lai.

3. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a) Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở: 50 - 55 m²/người;
- Đất công viên cây xanh, thể dục thể thao: 2,0 - 3,0 m²/người;
- Đất công trình công cộng: 1,0-2,0 m²/người;

b) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:.

- Cấp điện: 1.500 KWh/người/năm.
- Cấp nước: 120 lít/người/ngđ.
- Thoát nước: Thoát nước mưa và nước thải riêng biệt.
- Chỉ tiêu xử lý chất thải: 1,2 kg/người/ngày-đêm.
- Rác thải: Thu gom và xử lý 100%.

(Các chỉ tiêu quy hoạch nêu trên là dự báo, số liệu chính xác sẽ được làm rõ, xác định cụ thể trong đồ án quy hoạch chi tiết trên cơ sở tuân thủ các quy định tại Quy chuẩn, Tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện hành).

4. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong quy hoạch chi tiết

a. Đánh giá hiện trạng, hoạch sử dụng đất và kiến trúc cảnh quan:

- Điều tra, phân tích đánh giá tổng hợp tình hình hiện trạng sử dụng đất, dân cư, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, quỹ đất có thể khai thác phát triển.
- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc điểm hiện trạng, mật độ xây dựng, tầng cao công trình phù hợp.

- Khai thác quỹ đất hiệu quả, bố trí các khu chức năng của đô thị phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn quy định, đặc biệt đối với các chức năng công cộng, văn hóa thể thao của đô thị.

- Đề xuất các giải pháp về không gian kiến trúc, cảnh quan cho các khu vực xây dựng mới, song phải hài hòa với khu vực hiện có. Đề xuất giải pháp quy hoạch, cải tạo, chỉnh trang phù hợp với quy hoạch mới.

- Đề xuất Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch và các định hướng quản lý kiến trúc cảnh quan tổ chức không gian, nghiên cứu thiết kế đô thị theo quy định của Luật Quy hoạch Đô thị, Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ.

b. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Về giao thông: Xác định chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường nội bộ phù hợp với quy hoạch khu vực. Tổ chức giao thông an toàn, đảm bảo liên hệ giữa các khu vực và các mối liên hệ với mạng lưới bên ngoài.

- Về cấp nước: Mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết. Sử dụng mạng lưới cấp nước hiện có, ngoài ra xây dựng một số tuyến đường ống cấp nước mới.

- Về cấp điện: Sử dụng nguồn cung cấp điện hiện có. Xác định công suất các trạm điện phân phối hiện tại, bổ sung các trạm biến thế mới đáp ứng đủ nhu cầu sử dụng điện.

- Về san nền, thoát nước mưa, thoát nước bẩn: Đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận. Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực.

c. Các yêu cầu khác:

- Thực hiện đánh giá tác động môi trường và đề xuất biện pháp để giảm thiểu ảnh hưởng xấu đến môi trường trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo quy định;

- Đề xuất các yêu cầu về Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết, để các cấp, các ngành cùng tham gia vào công tác quản lý xây dựng theo quy hoạch.

5. Các yêu cầu về hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết

a. Yêu cầu về khảo sát, điều tra hiện trạng

- Khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước;

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b. Cơ cấu tổ chức không gian:

- Nguyên tắc tổ chức, vị trí các khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật bên trong và bên ngoài khu vực lập quy hoạch chi tiết.

c. Quy hoạch sử dụng đất:

- + Bảng dự kiến cơ cấu quỹ đất xây dựng theo phương án chọn;
- + Giải pháp phân bố quỹ đất theo chức năng và cơ cấu tổ chức không gian;
- + Các chỉ tiêu kinh tế-kỹ thuật đối với từng ô đất.
- + Các yêu cầu về kiến trúc, xây dựng hạ tầng kỹ thuật, vệ sinh môi trường, quản lý xây dựng đối với từng loại công trình kiến trúc;

d. Yêu cầu về tổ chức không gian.

- Nghiên cứu quy hoạch, tổ chức không gian, xác định vị trí, tính chất các công trình, xác định các chỉ tiêu cho từng công trình về diện tích, tầng cao phong cách kiến trúc.

- Xác định chiều cao công trình, cốt sàn, hình thức kiến trúc, quy mô xây dựng, vật liệu hoàn thiện phù hợp với đặc điểm khí hậu, vị trí địa lý và tính chất khu vực xây dựng công trình.

- Lựa chọn và đề xuất các định hướng kiến trúc cảnh quan cho khu vực nghiên cứu và bảo vệ môi trường tự nhiên; tổ chức các loại cây xanh công cộng, sân vườn phù hợp để tạo cảnh quan, đồng thời thích nghi với đặc điểm khí hậu.

e. Yêu cầu về hạ tầng kỹ thuật

- Xác định cốt san nền trên tổng thể khu vực và đối với từng lô đất
- Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật.
- Xác định nhu cầu và nguồn cấp điện, vị trí, quy mô trạm điện, mạng lưới cấp điện và các thông số kỹ thuật.
- Xác định lượng nước thải, chất thải rắn, mạng lưới thoát nước và các thông số kỹ thuật.

6. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm

6.1. Hồ sơ khảo sát địa hình:

Phản khảo sát địa hình: Khảo sát đo vẽ địa hình tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN2000, độ cao nhà nước, yêu cầu thực hiện đảm bảo theo quy định tại Luật Đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14.

6.2. Phản hồ sơ quy hoạch:

a) Thành phần bản vẽ (tên bản vẽ và tỷ lệ bản vẽ):

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Tỷ lệ 1/2000;
- Bản đồ đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các công trình hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500;

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500;

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Tỷ lệ 1/500;

b) Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp (Thuyết minh, các văn bản pháp lý liên quan, Phụ lục, các bản vẽ màu A3 thu nhỏ kèm theo).

- Dự thảo tờ trình;

- Dự thảo quyết định phê duyệt;

- Dự thảo quy định quản lý;

- Dự thảo văn bản thỏa thuận Sở Xây Dựng;

- Dự thảo biên bản xin ý kiến nhân dân;

- Đĩa CD số hóa các bản vẽ và văn bản kèm theo.

7. Kinh phí lập quy hoạch:

Căn cứ theo quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng.

Tổng dự toán kinh phí thực hiện quy hoạch như sau:

-	Chi phí trực tiếp	212,531,000
+	Chi phí thiết kế qui hoạch	163,680,000
+	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	23,078,000
+	Khảo sát đo vẽ địa hình (PL02)	25,773,000
-	Chi phí khác	59,076,000
+	Chi phí thẩm định nhiệm vụ QH	4,196,000
+	Chi phí thẩm định đồ án QHXD	18,302,400
+	Chi phí quản lý lập QHXD	15,772,800
+	Chi phí công bố quy hoạch	4,910,400
+	Chi phí tham vấn ý kiến cộng đồng	3,273,600
+	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	1,548,000
-	Tổng giá trị dự toán làm tròn	273,155,000

Bằng chữ : Hai trăm bảy mươi ba triệu, một trăm năm mươi năm nghìn đồng

(Có dự toán chi tiết kèm theo - phụ lục)

8. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách xã và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án: UBND huyện Hoằng Hóa;
- Cơ quan thẩm định: phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Hoằng Hóa;
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Hoằng Cát;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Lựa chọn theo quy định của pháp luật;

Trên đây là các nội dung cơ bản của nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư thôn Đức Thành, xã Hoằng Cát, huyện Hoằng Hóa.

UBND xã Hoằng Cát kính đề nghị phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, trình UBND huyện Hoằng Hóa xem xét phê duyệt *(Có hồ sơ nhiệm vụ lập quy hoạch kèm theo)*./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn An