



CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TÂN VIỆT

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN KHU DÂN CƯ DI DÂN
LÒNG HỒ GHÈNH CHÈ, XÃ BÌNH SƠN,
THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

ĐỊA ĐIỂM: XÃ BÌNH SƠN - THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2024

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

**ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG
ĐIỂM DÂN CƯ NÔNG THÔN KHU DÂN CƯ DI DÂN LÒNG HỒ GHỀNH
CHÈ, XÃ BÌNH SƠN, THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG
ĐỊA ĐIỂM: XÃ BÌNH SƠN - THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: **PHÒNG QUẢN LÝ ĐÔ THỊ THÀNH PHỐ SÔNG CÔNG**
Địa chỉ: Phường Thắng Lợi, thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên
Điện thoại – Fax:
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: **CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN XÂY DỰNG TÂN VIỆT**
Địa chỉ: Đường Lương Ngọc Quyến, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên
Điện thoại – Fax:

MỤC LỤC

PHẦN I – LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	5
1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch	5
1.2. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch.....	6
a. Căn cứ pháp lý.....	6
b. Cơ sở tài liệu	7
PHẦN II – VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	8
2.1. Vị trí.....	8
2.2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch	9
a. Phạm vi ranh giới.....	9
b. Quy mô.....	9
2.3. Quy mô dân số	10
PHẦN III – CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH.....	10
3.1. Yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch	10
a. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên	10
b. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng dân cư.....	11
c. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội	11
d. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật.....	11
3.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan.....	11
3.3. Yêu cầu về xác định các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn, quản lý công trình kiến trúc có giá trị.	12
3.4. Yêu cầu về các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và trung tâm các thôn, bản, các công trình, cụm công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (nếu có).	12
3.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường	13
PHẦN IV – DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH. TỔNG DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH.....	15
4.1. Danh mục, số lượng hồ sơ, tiến độ thực hiện	15
a. Danh mục hồ sơ.....	15

b. Số lượng hồ sơ.....	16
c. Tiến độ thực hiện.....	16
4.2. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....	17
4.3. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch.....	17
4.4. Tổ chức thực hiện.....	18
PHẦN V – KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ.....	19

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch.

Bảng 2: Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch.

Bảng 3: Tổng hợp dự toán kinh phí lập đồ án quy hoạch.

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Sơ đồ vị trí lập điều chỉnh quy hoạch.

Hình 2: Sơ đồ mối liên hệ khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

PHẦN I – LÝ DO, SỰ CẦN THIẾT, CĂN CỨ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

1.1. Lý do, sự cần thiết lập điều chỉnh quy hoạch

Thành phố Sông Công nằm ở vùng trung du Bắc bộ, tiếp giáp giữa vùng rừng núi và đồng bằng Bắc bộ, có nhiều đường giao thông thủy bộ ngang dọc, có Quốc lộ 3, đường cao tốc Hà Nội - Thái Nguyên và tuyến đường sắt Hà Nội - Quan Triều chạy qua. Sau 30 năm xây dựng và phát triển, ngày 15/5/2015 Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã ban hành Nghị quyết thành lập thành phố Sông Công trực thuộc tỉnh Thái Nguyên.

Để phấn đấu trở thành khu vực trọng điểm trong phát triển công nghiệp của tỉnh, Sông Công đã tập trung và huy động mọi nguồn lực đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, dành nhiều nguồn lực đầu tư xây dựng các công trình quan trọng, tập trung xây dựng các tuyến đường giao thông huyết mạch, xây mới và nâng cấp hệ thống giao thông đô thị. Đặc biệt là thành phố đang đẩy mạnh xây dựng hạ tầng các Khu đô thị mới, khu trung tâm hành chính các xã, phường, tiếp tục đầu tư hoàn thiện hệ thống điện chiếu sáng, hệ thống thoát nước, xử lý nước thải dọc các tuyến nội thị, góp phần đẩy nhanh tiến trình xây dựng đô thị xanh, sạch, đẹp. Huy động mọi nguồn lực trong đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng nông thôn, xây dựng nông thôn mới. Những năm gần đây kinh tế của thành phố phát triển nhanh, tốc độ tăng trưởng kinh tế luôn đạt khá, mức tăng trưởng bình quân đạt 17%/năm. Cơ sở hạ tầng để phát triển kinh tế, xã hội đã và đang từng bước hoàn chỉnh, cải tạo và nâng cấp, đời sống vật chất và tinh thần của nhân dân không ngừng được nâng lên. Các chính sách an sinh xã hội tiếp tục được duy trì và đạt hiệu quả, công tác xây dựng nông thôn mới đạt kết quả tích cực.

Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thị xã Sông Công đã được UBND tỉnh Thái Nguyên phê duyệt tại Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 gồm 3 khu: Khu A, Khu B và Khu C. Trong đó Khu A và B là quy hoạch khu dân cư, Khu C là khu di tích hiện trạng. Tuy nhiên, khảo sát hiện trạng hiện nay một số khu vực không còn phù hợp với thực tế sử dụng do cần bố trí quỹ đất trụ sở Công an và Quân sự xã góp phần đảm bảo an ninh trật tự, quốc phòng của địa phương cũng như của thành phố. Do đó, việc lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thị xã Sông Công (nay là thành phố Sông Công) là hết sức cần thiết.

1.2. Căn cứ lập điều chỉnh quy hoạch

a. Căn cứ pháp lý

- Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;
- Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch;
- 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 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính Phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/ NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 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 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;
- Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của 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;
- Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thị xã Sông Công;
- Quyết định số 2059/QĐ-UBND ngày 09/7/2019 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;
- Quyết định số 583/QĐ-UBND ngày 23/3/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040;
- Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030;

- Quyết định số 3498/QĐ-UBND ngày 30/12/2023 của UBND tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 thành phố Sông Công;
- Thông báo số 1367-TB/TU ngày 9/4/2024 của Thành ủy Sông Công về Thông báo Kết luận của Thường trực Thành ủy tại phiên họp giao ban Thường trực Thành ủy ngày 08/4/2024 về việc hoàn thiện các văn bản trình Ban Thường vụ Thành ủy;
- Văn bản số 1062/UBND-QLĐT ngày 16/4/2024 của UBND thành phố Sông Công về việc chấp thuận lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công;
- Quyết định số 880/QĐ-UBND ngày 30/5/2024 của UBND thành phố Sông Công về phê duyệt dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công;
- Các văn bản và quy định hiện hành có liên quan đến đồ án quy hoạch.

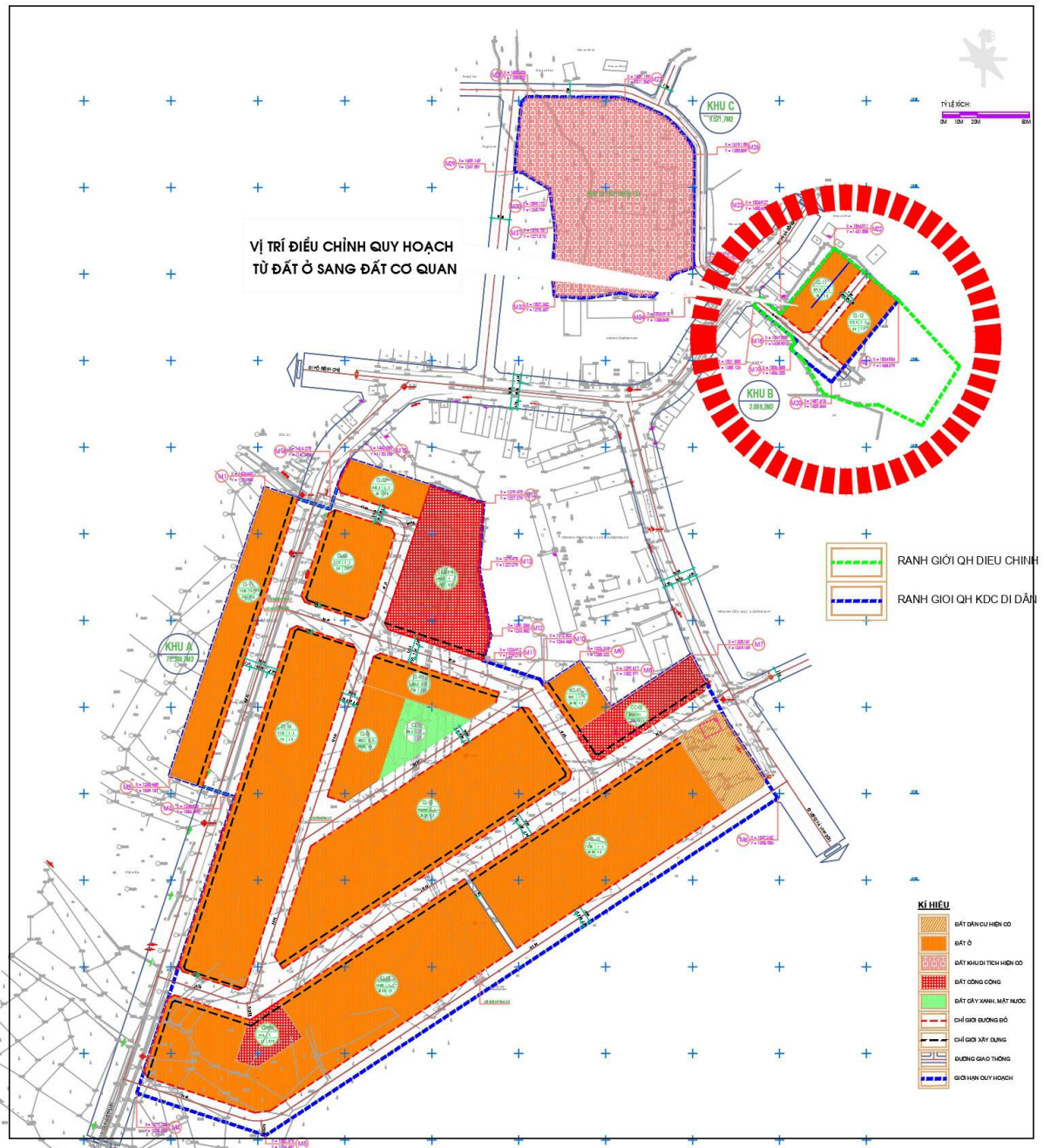
b. Cơ sở tài liệu

- Bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030 đã phê duyệt;
- Hồ sơ đồ án quy hoạch, đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung thành phố Sông Công, tỉnh Thái Nguyên đến năm 2040 đã phê duyệt.
- Hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công đã được phê duyệt.
- Bản đồ nền địa hình theo xác định ranh giới, phạm vi nghiên cứu, quy mô khu vực lập điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hệ tọa độ VN 2000.
- Các số liệu và tài liệu có liên quan đến đồ án quy hoạch.

PHẦN II – VỊ TRÍ, PHẠM VI RANH GIỚI, QUY MÔ LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

2.1. Vị trí

- Khu đất lập điều chỉnh quy hoạch có vị trí thuộc địa phận xã Bình Sơn, thành phố Sông Công và tại (Khu B) trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn Khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công phê duyệt tại Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên.



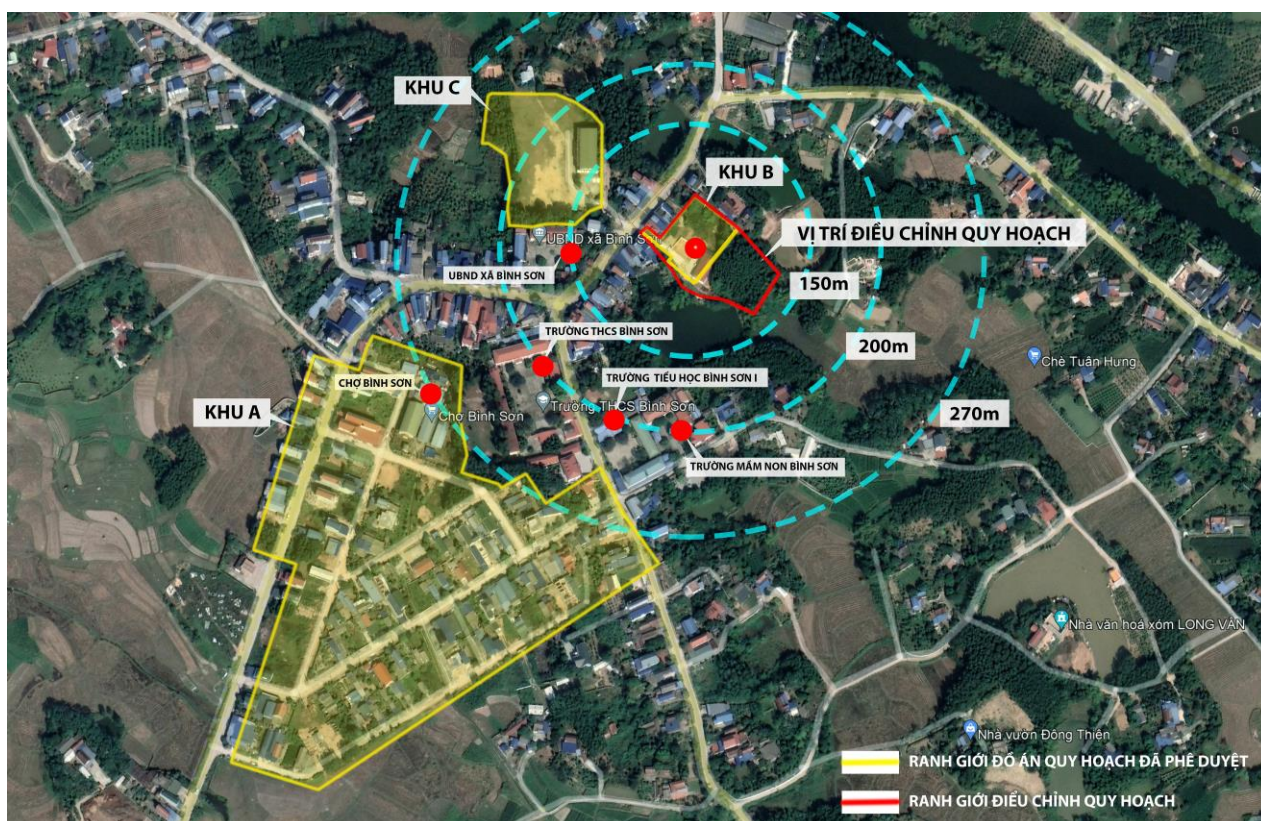
Hình 1: Sơ đồ vị trí lập điều chỉnh quy hoạch.

2.2. Phạm vi ranh giới, quy mô lập điều chỉnh quy hoạch

a. Phạm vi ranh giới

- Khu vực điều chỉnh quy hoạch thuộc (Khu B) có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

- + Phía Đông: Giáp khu dân cư hiện trạng và khu đất nông nghiệp.
- + Phía Tây : Giáp đường liên xã đi UBND xã Bình Sơn và khu dân cư hiện trạng.
- + Phía Nam : Giáp khu đất nông nghiệp và khu đất ao hiện trạng.
- + Phía Bắc : Giáp khu dân cư hiện trạng và đường liên xã đi UBND xã Bình Sơn.



Hình 2: Sơ đồ mối liên hệ khu vực lập điều chỉnh quy hoạch.

b. Quy mô

*Diện tích Quy hoạch điều chỉnh (Theo ranh giới đất cơ quan, trụ sở xã tại bản đồ điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thành phố Sông Công thời kỳ 2021-2030 phê duyệt tại Quyết định số 1997/QĐ-UBND ngày 23/8/2022 của UBND tỉnh Thái Nguyên).

- Diện tích toàn khu trước điều chỉnh: 87.788,6 m². Trong đó:
 - + Khu A: 75.380,7 m².
 - + Khu B: 2.886,2 m².
 - + Khu C: 9.521,7 m².
- Diện tích toàn khu sau điều chỉnh: 90.776,7 m². Trong đó:
 - + Khu A: 75.380,7 m² (Giữ nguyên không điều chỉnh).

- + Khu B: 5.874,3 m² (Điều chỉnh mở rộng ranh giới thêm 2.988,1 m²).
- + Khu C: 9.521,7 m² (Giữ nguyên không điều chỉnh).

2.3. Quy mô dân số

Dân số Quy hoạch điều chỉnh:

- Dân số toàn khu trước điều chỉnh: 212 hộ. Trong đó:
 - + Khu A: 198 hộ.
 - + Khu B: 14 hộ.
 - + Khu C: 0 hộ.
 - Dân số toàn khu sau điều chỉnh: 198 hộ. Trong đó:
 - + Khu A: 198 hộ (Giữ nguyên không điều chỉnh).
 - + Khu B: 0 hộ (Điều chỉnh giảm 14 hộ).
 - + Khu C: 0 hộ (Giữ nguyên không điều chỉnh).
- * Khu vực điều chỉnh quy hoạch từ đất ở điều chỉnh thành đất cơ quan, trụ sở làm việc của xã do vậy không có dân số.

PHẦN III – CÁC YÊU CẦU TRONG QUÁ TRÌNH LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

3.1. Yêu cầu về đánh giá điều kiện tự nhiên, hiện trạng khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

Quá trình đi thực tế sẽ là quá trình khai thác tính chính xác và tìm hiểu kỹ hơn về từng vị trí khu đất để thiết kế. Chụp lại các hình ảnh từng khu vực, việc này sẽ giúp trong quá trình lên ý tưởng, thiết kế và có thể sử dụng hình ảnh lúc hoàn thiện hồ sơ quy hoạch. Khảo sát hiện trạng trên toàn bộ diện tích nghiên cứu trực tiếp và các tuyến đường xung quanh và thực hiện theo quy định tại Điều 36, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn cụ thể như sau:

a. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên

- Đánh giá hiện trạng khí hậu: Thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ xây dựng ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.
- Đánh giá hiện trạng địa hình, địa chất, địa chấn khu vực nghiên cứu trên cơ sở số liệu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp hoặc công bố làm cơ sở dự báo các nội dung trong đồ án quy hoạch.
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất: Phân tích, đánh giá hiện trạng và biến động sử dụng đất theo từng loại đất trên cơ sở số liệu được cung cấp của cơ quan có thẩm quyền.
- Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, công trình xây dựng trên cơ sở khảo sát hiện trạng thực tế. Đánh giá chất lượng công trình (theo 3 loại kiên cố, bán kiên

cổ, tạm), xác định tầm cao, mật độ xây dựng, các công trình có giá trị cần giữ lại, bảo tồn, tôn tạo. Xác định giá trị cảnh quan, cây xanh, mặt nước và các yếu tố khác về môi trường.

b. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng dân cư

- Đánh giá hiện trạng dân cư: trên cơ sở số liệu cơ quan nhà nước có thẩm quyền cung cấp, khảo sát thực tế và số liệu sử dụng đảm bảo thời gian tối thiểu 5 năm gần nhất làm cơ sở đánh giá trong đồ án quy hoạch.

c. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội

- Đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội bao gồm tình hình xây dựng các công trình công cộng cấp xã theo tiêu chuẩn, quy chuẩn và tiêu chí xây dựng nông thôn mới trên cơ sở khảo sát hiện trạng thực tế và số liệu cung cấp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

d. Yêu cầu về đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

- Đánh giá hiện trạng giao thông: mạng lưới giao thông khu vực lập quy hoạch và kết cấu, lộ giới đường trên cơ sở khảo sát thực tế.

- Đánh giá hiện trạng san nền xây dựng, thoát nước mưa: xác định lưu vực thoát nước, các vấn đề về cao độ nền của các công trình kiến trúc, các số liệu chu kỳ lặp lại của mực nước ngập, khả năng tiêu thoát nước của khu vực hiện hữu, hệ thống thủy lợi, tiêu thoát nước trong khu vực trên cơ sở khảo sát hiện trạng.

- Đánh giá hiện trạng cấp nước, cấp điện, hiện trạng thoát nước thải, vệ sinh môi trường và hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động khu vực nghiên cứu lập quy hoạch trên cơ sở khảo sát hiện trạng.

3.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- Thực hiện theo quy định tại Điều 36, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn cụ thể như sau:

+ Xác định giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất các công trình công cộng, các công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn, nhà ở nông thôn (bao gồm xây dựng mới và cải tạo).

+ Phù hợp với định hướng tổng thể chung khu vực, các quy hoạch chi tiết có liên quan.

+ Kết hợp hợp lý giữa cấu trúc tập trung và phân tán để đảm bảo phát triển hài hòa, cân bằng và hiệu quả về hạ tầng cũng như kiến trúc giữa khu dân cư mới với khu dân cư hiện hữu.

+ Cập nhật các dự án đã có và còn hiệu lực thực hiện nằm trong khu vực lập quy hoạch.

+ Không gian, kiến trúc, cảnh quan phải được thiết kế gắn kết với cảnh quan hiện hữu, mang yếu tố bản sắc văn hóa, đặc thù địa phương và yêu cầu quốc phòng, an ninh. Khai thác tối đa các điều kiện tự nhiên sẵn có, giảm thiểu thấp nhất chi phí đầu tư xây dựng và san lấp mặt bằng.

+ Cải tạo, chỉnh trang các cụm dân cư đã hình thành. Gắn kết các công trình, khu dân cư và giao thông hiện có với khu vực được quy hoạch mới.

+ Nghiên cứu tận dụng tối đa hệ thống thảm thực vật, cây xanh, cảnh quan hiện có. Đề xuất các giải pháp quy hoạch kiến trúc cảnh quan phù hợp với điều kiện thực tế. Đặc biệt là các khu vực có các điều kiện tự nhiên gắn liền với các nguồn nước, các hệ thống mặt nước tự nhiên hiện có.

+ Xây dựng định hướng, khống chế kích thước các ô đất quy hoạch để không chế cảnh quan trong khu vực lập quy hoạch.

+ Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan phải có sự liên kết về mặt giao thông, về các khoảng trống cây xanh. Tạo ra những trục đường có điểm nhìn và thuận tiện nhất cho việc đi lại của người dân sống trong khu quy hoạch.

3.3. Yêu cầu về xác định các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn, quản lý công trình kiến trúc có giá trị.

- Thực hiện theo quy định tại Điều 36, Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn cụ thể như sau:

+ Xác định hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác; xác định các công trình cần bảo tồn, tôn tạo trong khu vực lập quy hoạch.

+ Xác định quy mô xây dựng, đất đai, yêu cầu và các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cho từng công trình công cộng, công trình di tích lịch sử - văn hóa, danh thắng cấp xã trong khu vực lập quy hoạch.

3.4. Yêu cầu về các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trung tâm xã và trung tâm các thôn, bản, các công trình, cụm công trình thuộc khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn (nếu có).

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đất đai, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo theo quy định tại mục 2.16, QCVN 01:2021/BXD: Yêu cầu về quy hoạch xây dựng nông thôn và QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, Tiêu chuẩn quốc gia TCVN 4601:2012 về Công sở cơ quan hành chính nhà nước;

Bảng 1: Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật dự kiến áp dụng trong đồ án quy hoạch.

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu QHCT 1/500	Ghi chú
A	Chỉ tiêu sử dụng đất			
1	Đất trụ sở, cơ quan	m ²	≥ 1000	Mục 2.16.6.2 QCVN 01:2021/BXD
B	Tầng cao xây dựng	Tầng	≥ 3	
C	Mật độ xây dựng	%	≥ 50%	Mục 6.5 TCVN 4601:2012
D	Khoảng lùi xây dựng			
E	Hạ tầng kỹ thuật			
1	Chỉ tiêu giao thông			Mục 2.16.12 QCVN 01:2021/BXD và QCVN 07-4:2023/BXD
1.1	Trục đường giao thông đối ngoại	m	19,5m	Quyết định số 2369/QĐ-UBND ngày 23/9/2009 của UBND tỉnh Thái Nguyên
1.2	Trục nội bộ trong khu quy hoạch	m	14,5m	
1.3	Đường quy hoạch nội bộ	m	7,5 m-10,5m	
2	Chỉ tiêu cấp nước			Mục 2.16.13 QCVN 01:2021/BXD
2.1	Chữa cháy			
3	Thoát nước thải	%	80	Mục 2.16.15 QCVN 01:2021/BXD
4	Rác thải sinh hoạt			QCVN 07-9:2023/BXD
5	Điện sinh hoạt	W/người	150	Mục 2.16.14.2 QCVN 01:2021/BXD
6	Điện công trình công cộng, dịch vụ (tính bằng % phụ tải điện sinh hoạt)	%	15	Mục 2.16.14.2 QCVN 01:2021/BXD
8	Thông tin liên lạc			
9	Chỉ tiêu san nền chuẩn bị kỹ thuật đất			Mục 2.16.11.2 QCVN 01:2021/BXD

3.5. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường

Thực hiện theo nội dung tại Điều 64 Luật Bảo vệ môi trường số: 72/2020/QH14 ngày 17/11/2020 quy định về Bảo vệ môi trường trong hoạt động xây dựng.

- Quy hoạch xây dựng phải bảo đảm yêu cầu về bảo vệ môi trường và thích ứng với biến đổi khí hậu.

- Việc quy hoạch khu đô thị, khu dân cư tập trung phải hướng tới phát triển khu đô thị sinh thái, tiết kiệm năng lượng, sử dụng năng lượng tái tạo, bảo đảm tỷ lệ diện tích cây xanh, mặt nước, cảnh quan theo quy định của pháp luật.

- Khuyến khích việc tái sử dụng chất thải từ hoạt động xây dựng, sử dụng vật liệu không nung và vật liệu thân thiện môi trường trong xây dựng.

- Khi cấp giấy phép xây dựng, thẩm định thiết kế xây dựng của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về xây dựng phải bảo đảm các công trình, hạng mục công trình, thiết bị xử lý chất thải, công trình phòng ngừa, ứng phó sự cố môi trường phù hợp với quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

- Việc thi công xây dựng, cải tạo, sửa chữa, phá dỡ công trình xây dựng phải bảo đảm các yêu cầu về bảo vệ môi trường sau đây:

+ Có biện pháp không phát tán bụi, nhiệt, tiếng ồn, độ rung, ánh sáng vượt mức cho phép theo quy chuẩn kỹ thuật môi trường;

+ Việc vận chuyển vật liệu, chất thải trong hoạt động xây dựng phải được thực hiện bằng phương tiện phù hợp, bảo đảm không làm rò rỉ, rơi vãi, gây ô nhiễm môi trường;

+ Nước thải phải được thu gom, xử lý, đáp ứng yêu cầu về bảo vệ môi trường;

+ Chất thải rắn, phế liệu còn giá trị sử dụng được tái chế, tái sử dụng theo quy định; đất, đá, chất thải rắn từ hoạt động xây dựng được tái sử dụng làm vật liệu xây dựng, san lấp mặt bằng theo quy định;

+ Đất, bùn thải từ hoạt động đào đất, nạo vét lớp đất mặt, đào móng cọc được sử dụng để bồi đắp cho đất trồng cây hoặc các khu vực đất phù hợp;

+ Bùn thải phát sinh từ bể phốt, hầm cầu phải được quản lý theo quy định về quản lý chất thải rắn công nghiệp thông thường;

+ Chất thải rắn và các loại chất thải khác phải được thu gom, lưu giữ, vận chuyển đến nơi xử lý theo quy định về quản lý chất thải.

+ Chất thải từ hoạt động cải tạo, phá dỡ công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân tại đô thị phải được thu gom và chuyển giao cho cơ sở có chức năng xử lý theo quy định.

+ Chất thải từ hoạt động cải tạo hoặc phá dỡ công trình xây dựng của hộ gia đình, cá nhân tại vùng nông thôn chưa có hệ thống thu gom, xử lý chất thải phải được tái sử dụng hoặc đổ thải theo quy định của UBND cấp tỉnh; không được đổ chất thải ra đường, sông ngòi, suối, kênh rạch và nguồn nước mặt khác làm ảnh hưởng đến cảnh quan, môi trường.

PHẦN IV – DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN. XÁC ĐỊNH YÊU CẦU VỀ NỘI DUNG, HÌNH THỨC VÀ ĐỐI TƯỢNG LẤY Ý KIẾN VỀ ĐỒ ÁN QUY HOẠCH. TỔNG DỰ TOÁN CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH.

4.1. Danh mục, số lượng hồ sơ, tiến độ thực hiện

a. Danh mục hồ sơ

Thành phần hồ sơ điều chỉnh quy hoạch thực hiện theo Điều 37 Mục 5 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ điều chỉnh quy hoạch đô thị và nông thôn;

Bảng 2: Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch.

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ	Ghi chú
I	Phần khảo sát đo đạc bản đồ địa hình		
	Bản đồ khảo sát đo đạc hiện trạng theo hệ tọa độ VN2000	1/500	
II	Thành phần bản vẽ quy hoạch		Theo khoản 1, Điều 36, Thông tư 04/2022/TT-BXD
1	Sơ đồ vị trí và ranh giới khu vực điều chỉnh quy hoạch	Thích hợp	
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp khu vực điều chỉnh quy hoạch	1/500	
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất điều chỉnh quy hoạch	1/500	
4	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	1/500	
5	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500	
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	1/500	
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500	
III	Phần văn bản		Theo khoản 2,3,4,5, Điều 36, Thông tư 04/2022/TT-BXD
	+ Tờ trình đề nghị thẩm định, phê duyệt;		

TT	Tên bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ	Ghi chú
	+ Thuyết minh tổng hợp, thuyết minh tóm tắt đồ án quy hoạch kèm theo các bản vẽ in màu thu nhỏ, các phụ lục tính toán và các văn bản pháp lý có liên quan; + Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch; + Dự thảo Tờ trình và quyết định phê duyệt; + Đĩa CD ghi lại toàn bộ file bản vẽ và thuyết minh.		

b. Số lượng hồ sơ

Số lượng hồ sơ: 07 bộ (Bản vẽ đúng tỷ lệ + Thuyết minh có bản vẽ A3 đi kèm)

c. Tiến độ thực hiện

- Kế hoạch lập quy hoạch:

- + Bước 1 – Lập nhiệm vụ quy hoạch
 - + Bước 2 – Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư và niêm yết hồ sơ nhiệm vụ quy hoạch theo quy định.
 - + Bước 3 – Trình thẩm định nhiệm vụ quy hoạch.
 - + Bước 4 – Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý quy hoạch cấp tỉnh về nội dung nhiệm vụ quy hoạch.
 - + Bước 5 – Hoàn thiện và phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch.
 - + Bước 6 – Lập và hoàn thiện hồ sơ đồ án quy hoạch.
 - + Bước 7 – Lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư và niêm yết hồ sơ đồ án quy hoạch theo quy định.
 - + Bước 8 – Trình thẩm định đồ án quy hoạch.
 - + Bước 9 – Lấy ý kiến thống nhất của cơ quan quản lý quy hoạch cấp tỉnh về nội dung đồ án quy hoạch.
 - + Bước 10 – Hoàn thiện và phê duyệt đồ án quy hoạch.
 - + Bước 11 – Công bố đồ án quy hoạch được phê duyệt.
- * Thời gian thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định về thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn: thời gian lập đồ án không quá 4 tháng.

4.2. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.

Thực hiện theo quy định tại Điều 16,17 Luật Xây Dựng và Điều 23 Nghị định 44/2015/NĐ-CP quy định về trách nhiệm, hình thức và thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng.

- Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn được thực hiện bằng phiếu góp ý thông qua hình thức trưng bày công khai hoặc giới thiệu phương án quy hoạch trên phương tiện thông tin đại chúng.

- Thời gian lấy ý kiến về quy hoạch xây dựng ít nhất là 20 ngày đối với cơ quan, 40 ngày đối với tổ chức, cá nhân, cộng đồng dân cư.

- Các ý kiến đóng góp phải được tổng hợp đầy đủ, giải trình, tiếp thu và báo cáo cơ quan nhà nước có thẩm quyền xem xét, quyết định.

- Đơn vị tư vấn có trách nhiệm phối hợp với cơ quan tổ chức lập quy hoạch, UBND xã lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan, tổng hợp ý kiến, tiếp thu và giải trình giải trình bằng văn bản.

4.3. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch

Dự toán chi phí lập quy hoạch áp dụng các quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD, ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng.

Bảng 3: Tổng hợp dự toán kinh phí lập đồ án quy hoạch

TT	Hạng mục	Đơn vị	Diễn giải	Thành tiền		Ghi chú
				Trước thuế	Sau thuế (10%)	
I	Chi phí tư vấn		1+2+3+4+5+6	111.956.350	123.151.985	
I.1	Chi phí khảo sát địa hình+ cắm mốc quy hoạch		1+2+3+4	30.085.483	33.094.032	
1	Chi phí khảo sát địa hình, cắm mốc quy hoạch	đồng		28.098.367	30.908.204	Bảng tính chi tiết kèm theo
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát địa hình, cắm mốc quy hoạch	đồng	1*3%	842.951	927.246	Phụ lục V thông tư số 11/2021/TT-BXD
3	Chi phí giám sát khảo sát địa hình, cắm mốc	đồng	1*4,072%	1.144.166	1.258.582	Theo Bảng 2.23 Thông tư số 12/2021/BXD
I.2	Chi phí lập đồ án		5+6	81.870.867	90.057.953	

TT	Hạng mục	Đơn vị	Diễn giải	Thành tiền		Ghi chú
				Trước thuế	Sau thuế (10%)	
1	Chi phí lập nhiệm vụ điều chỉnh đồ án quy hoạch	đồng		20.647.033	22.711.737	Bảng tính chi tiết kèm theo
2	Chi phí lập đồ án điều chỉnh quy hoạch	đồng		61.223.833	67.346.217	Bảng tính chi tiết kèm theo
II	Chi phí khác		1+2+3+4+5+6	29.554.583	29.695.075	
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	đồng	20%*(1)	4.129.407	4.129.407	
2	Chi phí thẩm định quy hoạch	đồng	12.3%*(2)	7.530.532	7.530.532	Theo Bảng 11 thông tư số 20/2019/TT-BXD
3	Chi phí thẩm tra hồ sơ khảo sát địa hình, cắm mốc	đồng	1*5%	1.404.918	1.545.410	Theo Thông tư liên tịch 04/2007/TTLT/BTN MT-BTC
4	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	đồng	10.6%*(1)	6.489.726	6.489.726	Theo Bảng 11 thông tư số 20/2019/TT-BXD
5	Chi phí lấy ý kiến quy hoạch	đồng	Tối thiểu 5trđ	5.000.000	5.000.000	Theo Điều 7 Thông tư 20/2019/BXD
6	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	đồng	Tối thiểu 5trđ	5.000.000	5.000.000	Theo Điều 7 Thông tư 20/2019/BXD
III	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán		(I + II)*0,57%	806.612		Theo Nghị định 99/2021/NĐ-CP
	TỔNG CỘNG	đồng	I+II+III		153.653.672	
Bảng chữ: Một trăm năm mươi ba triệu, sáu trăm năm mươi ba nghìn sáu trăm bảy mươi hai đồng chẵn./.						

4.4. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt quy hoạch: UBND thành phố Sông Công.
- Cơ quan tham gia ý kiến: Sở Xây dựng Thái Nguyên.
- Cơ quan thẩm định: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công.
- Cơ quan lập quy hoạch: Phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty CP tư vấn xây dựng Tân Việt.

PHẦN V – KẾT LUẬN VÀ KIẾN NGHỊ

Trên đây là nội dung thuyết minh nhiệm vụ điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng điểm dân cư nông thôn khu dân cư di dân lòng hồ Ghềnh Chè, xã Bình Sơn, thành phố Sông Công. Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch kính đề nghị phòng Quản lý đô thị thành phố Sông Công báo cáo, trình UBND thành phố Sông Công phê duyệt theo quy định./.