

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

ĐỀ CƯƠNG NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN
LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ QUẢNG VĂN, HUYỆN QUẢNG XƯƠNG,
TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2030

Thanh Hóa, năm 2024

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

ĐỀ CƯƠNG NHIỆM VỤ VÀ DỰ TOÁN
LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG
XÃ QUẢNG VĂN, HUYỆN QUẢNG XƯƠNG,
TỈNH THANH HÓA ĐẾN NĂM 2030

Ngày ... tháng ... năm 2024.

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
(Ký tên, đóng dấu)

Thanh Hóa, năm 2024

MỤC LỤC

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH	1
II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU	1
2.1. Những căn cứ pháp lý	1
III. ĐỀ CƯƠNG, NHIỆM VỤ	2
3.1. Tên nhiệm vụ quy hoạch:	3
3.2. Phạm vi, ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:	3
3.2.1. <i>Phạm vi lập quy hoạch</i>	
3.2.2. <i>Quy mô lập quy hoạch, quy mô khảo sát địa hình</i>	3
3.2.3. <i>Thời hạn lập quy hoạch</i>	3
3.3. Quan điểm mục tiêu lập quy hoạch	3
3.4. Tính chất, chức năng và kinh tế chủ đạo khu vực lập quy hoạch	4
3.5. Các yếu tố động lực phát triển của xã	4
3.6. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai.	4
3.7. Các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.	5
3.8. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu đề án	6
3.8.1. <i>Yêu cầu về phân tích, đánh giá hiện trạng</i>	8
3.8.2. <i>Xác định các yếu tố tác động của vùng ảnh hưởng đến không gian xã</i> .	9
3.8.3. <i>Rà soát, đánh giá các dự án và quy hoạch còn hiệu lực.</i>	9
3.8.4. <i>Xác định tiềm năng, động lực phát triển kinh tế - xã hội.</i>	9
3.8.5. <i>Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, phân bố các khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất.</i>	9
3.8.6. <i>Đánh giá môi trường chiến lược.</i>	11
3.9. Thành phần hồ sơ quy hoạch	12
3.10. Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch	12
IV. KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN THỰC HIỆN	12
4.1. Tổng kinh phí thực hiện	12
4.1.1. <i>Căn cứ lập dự toán</i>	12
4.1.2. <i>Dự toán kinh phí chi tiết</i>	13
4.2. Nguồn vốn thực hiện:	13
V. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	13
5.1. Kết luận	13
5.2. Kiến nghị	13

I. SỰ CẦN THIẾT PHẢI ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH

Quảng Văn là xã vùng đồng bằng của huyện Quảng Xương, có địa hình bằng phẳng, giao thông thuận lợi, tạo điều kiện cho việc phát triển sản xuất nông nghiệp, công nghiệp - xây dựng, dịch vụ - thương mại.

Là một xã xuất phát kinh tế thuần nông, thực tế trong nhiều năm qua, trên các lĩnh vực Kinh tế - văn hoá - xã hội - môi trường, tại địa bàn xã đã được các cấp các ngành từ Trung ương đến địa phương hết sức quan tâm; đặc biệt là sự nỗ lực phấn đấu của Đảng bộ, Chính quyền và nhân dân trong xã, bằng những cơ chế chính sách, các quy hoạch chuyên ngành, kế hoạch quản lý phù hợp, và hỗ trợ đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng...vv. Vì vậy, Quảng Văn đang từng bước phát triển, đời sống vật chất, tinh thần của đại bộ phận nông dân ngày càng được cải thiện, bộ mặt nông thôn từng bước được đổi mới.

Quy hoạch chung xây dựng xã là công cụ, biện pháp để nhà nước quản lý, tổ chức sử dụng đất đai có hiệu quả; có ý nghĩa quan trọng về đất đai là một trong những nguồn lực để phát triển. Trong khi đó quỹ đất đai lại bị giới hạn trong khi các nhu cầu về đất ngày càng tăng nhất là trong thời kỳ đẩy mạnh công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Xã Quảng Văn đã lập quy hoạch chung xây dựng đến năm 2030 đã được UBND huyện phê duyệt. Sau khi được phê duyệt UBND xã đã triển khai công tác quản lý, đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được phê duyệt góp phần phát triển kinh tế xã hội của địa phương. Bên cạnh những kết quả đạt được, hiện nay cũng đã phát sinh một số vấn đề cần phải điều chỉnh như vị trí các công trình công cộng, giáo dục, các khu dân cư, đất xây dựng trụ sở công an, khu thương mại - dịch vụ, sản xuất phi nông nghiệp, ... cần phải điều chỉnh, bổ sung để phù hợp với điều kiện hiện trạng và để đạt được tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021 - 2025. Mặt khác khi rà soát đối chiếu giữa đồ án quy hoạch chung xây dựng xã với các quy hoạch cấp trên như Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương đến năm 2045, Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 còn những tồn tại bất cập, mẫu thuẫn chưa thống nhất. Từ những lý do trên, việc đề nghị Lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn đến năm 2030 là rất cần thiết phù hợp với Luật xây dựng năm 2014, sự chỉ đạo của tỉnh, của huyện và tình hình thực tế của địa phương, đảm bảo tính thống nhất giữa quy hoạch chung xây dựng xã với các quy hoạch cấp trên.

II. CĂN CỨ PHÁP LÝ VÀ TÀI LIỆU NGHIÊN CỨU

2.1. Những căn cứ pháp lý

Căn cứ Luật quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về 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;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về hướng dẫn 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 khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ 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;

Căn cứ Thông tư số 11/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2021/TT-BXD, ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng ban hành định mức xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 18/5/2021 ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 25/2021/QH15 ngày 28/7/2021 của Quốc Hội về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định số 263/QĐ-TTg ngày 22/02/2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021 - 2025;

Căn cứ Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08 tháng 3 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ về việc Ban hành Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới và Bộ tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới nâng cao giai đoạn 2021-2025;

Căn cứ Quyết định 5445/QĐ-UBND ngày 28/12/2021 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hoá đến năm 2045; Quyết định 2438/QĐ-UBND ngày 11/7/2022 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc đính chính, hiệu chỉnh đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2022-2025;

Căn cứ Quyết định số 2323/QĐ-UBND ngày 30/06/2023 của UBND tỉnh Thanh Hoá về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2023, huyện Quảng Xương;

Căn cứ Quyết định số 3548/QĐ-UBND ngày 24/08/2022 của UBND huyện

Quảng Xương về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030.

Căn cứ Văn bản số 3872/UBND-KTHT ngày 08/10/2024 của UBND huyện Quảng Xương về việc chấp thuận chủ trương Lập điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã 08 xã gồm: Quảng Long, Quảng Định, Quảng Đức, Quảng Văn, Quảng Văn, Quảng Ngọc, xã Quảng Chính và Quảng Hòa, huyện Quảng Xương đến năm 2030

Căn cứ Nghị Quyết số 16/NQ-HĐND xã Quảng Giao ngày 08/11/2024 của Hội đồng nhân dân xã Quảng Văn về việc chủ trương đầu tư Dự án: Lập điều chỉnh và đầu tư điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030.

III. ĐỀ CƯƠNG, NHIỆM VỤ

3.1. Tên nhiệm vụ quy hoạch: Lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa đến năm 2030.

3.2. Phạm vi, ranh giới, quy mô và thời hạn lập quy hoạch:

a. Phạm vi, ranh giới lập quy hoạch:

- Phía Bắc: Giáp xã Quảng Hòa, Quảng Long (huyện Quảng Xương);
- Phía Nam: Giáp xã Quảng Ngọc (huyện Quảng Xương) và xã Tế Nông (huyện Nông Cống);
- Phía Đông: Giáp xã Quảng Hợp (huyện Quảng Xương);
- Phía Tây: Giáp xã Quảng Long (huyện Quảng Xương) và xã Tế Nông (huyện Nông Cống).

b. Quy mô diện tích lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng khoảng: 678,29 ha.

c) Quy mô dân số hiện trạng: khoảng 6.089 người (*Nguồn: Công an xã Quảng Văn*)

3.2.3. Thời hạn lập quy hoạch

Theo Thông tư số Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 về hướng dẫn 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 khu chức năng và quy hoạch nông thôn. Thời hạn lập điều chỉnh quy hoạch xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030 gồm 02 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn ngắn hạn đến năm 2025;
- Giai đoạn dài hạn đến năm 2030.

3.3. Mục tiêu và nhiệm vụ lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng

- Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn nhằm phù hợp với định hướng phát triển kinh tế - xã hội của huyện, của xã ngắn hạn đến năm 2025 và dài hạn đến năm 2030; phù hợp với Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất huyện Quảng Xương đến năm 2030 và Điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Quảng Xương đến năm 2045;

- Làm công cụ quản lý phát triển, kiểm soát không gian toàn xã, làm cơ sở để hướng dẫn quản lý trong việc lập các dự án quy hoạch, chương trình đầu tư và hoạch định các chính sách phát triển, quản lý phát triển các khu dân cư nông thôn và các khu vực phát triển thương mại dịch vụ, tiểu thủ công nghiệp...và hệ thống các công trình chuyên ngành.

- Gắn kết chặt chẽ với Chương trình xây dựng nông thôn mới nâng cao các chương trình mục tiêu, các chương trình, dự án khác đang triển khai trên địa bàn và gắn với kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của địa phương.

- Tạo liên kết vùng, thúc đẩy phát triển kinh tế, nâng cao chất lượng sống, bảo vệ môi trường và phát triển bền vững.

- Làm cơ sở để quản lý đất đai, quản lý việc đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt.

- Dự kiến những hạng mục ưu tiên phát triển và nguồn lực thực hiện.

- Cập nhật, đề xuất vị trí các công trình, dự án phát sinh sau khi Quy hoạch chung đã được phê duyệt.

3.4. Tính chất, chức năng và kinh tế chủ đạo khu vực lập điều chỉnh quy hoạch

- Đến năm 2030, xã Quảng Văn là xã ngoại thị của thị xã Quảng Xương. Phát triển kinh tế - xã hội xã Quảng Văn đặt trong tổng thể phát triển chung huyện Quảng Xương, của tỉnh Thanh Hóa. Gắn kết chặt chẽ giữa phát triển xã với huyện với sự phát triển trong khu vực, nhất là Thành phố Thanh Hóa, KKT Nghi Sơn, TP. Sầm Sơn

- Kinh tế chủ đạo của xã là phát triển nông nghiệp, trong giai đoạn tới sẽ chuyển dịch mạnh mẽ sang phát triển tiểu thủ công nghiệp, thương mại - dịch vụ. Nông nghiệp và thủy sản phát triển mạnh theo hướng tập trung quy mô lớn, hình thành các vùng chuyên canh: lúa chất lượng cao, rau màu an toàn, vùng chăn nuôi tập trung, vùng nuôi trồng thủy sản,... trên cơ sở áp dụng theo hướng nông nghiệp công nghệ cao đáp ứng tốt cho thị trường quanh khu vực. Khai thác tiềm năng lợi thế đất đai, giao thông, lao động, bố trí quỹ đất, thu hút đầu tư để xây dựng phát triển các khu tiểu thủ công nghiệp nhẹ như may mặc, giấy da, chiếu cói, ...

3.5. Các yếu tố động lực phát triển của xã

- Xã Quảng Văn có vị trí địa lý rất thuận lợi, có tuyến đường tỉnh lộ 504 chạy qua địa bàn xã với chiều dài khoảng 3,2 km, cách quốc lộ 1A khoảng 5,6 km, là điều kiện thuận để xã Quảng Văn kết nối với 3 vùng kinh tế lớn của tỉnh là Thành phố Thanh Hóa, Khu kinh tế Nghi Sơn, TP. Sầm Sơn; Có tuyến Quốc lộ 47C kéo dài từ huyện Nông Cống đến Quốc lộ 1A xã Quảng Bình hiện đang thi công qua địa bàn xã. Đây là những động lực thuận lợi để xã Quảng Văn

phát triển kinh tế toàn diện theo hướng công nghiệp, thương mại - dịch vụ và sản xuất nông nghiệp theo hướng công nghệ cao..

- Tiềm năng về tài nguyên thiên nhiên bao gồm: tài nguyên đất đai với quỹ đất nông nghiệp lớn, bằng phẳng thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp và xây dựng.

- Tiềm năng về con người: xã có dân số tương đối đông, với lực lượng lao động dồi dào, dân số trẻ, năng động, luôn thích ứng với mọi hoàn cảnh và cơ chế thị trường. Đây là tiềm năng rất lớn để phát triển kinh tế xã hội của xã.

Với lợi thế về diện tích, nguồn tài nguyên phong phú cùng vị trí địa lý thuận lợi, đồng thời đường tỉnh lộ qua khu vực sẽ tạo điều kiện lớn thu hút đầu tư các dự án tại xã, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế và tạo điều kiện cho nguồn lao động dồi dào tại địa phương.

3.6. Dự báo sơ bộ về quy mô dân số, lao động; quy mô đất đai.

a. Dự báo về quy mô dân số và lao động

- Công thức dự báo dân số được tính như sau:

$$N_n = N_0 [1 + (K \pm D)]^n$$

Trong đó:

N_n: Số dân dự báo ở năm định hình quy hoạch (2025, 2030).

N₀: Số dân hiện trạng năm 2023

K: Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên bình quân: dự báo tỷ lệ tăng giai đoạn 2023-2030 khoảng 0.80%/năm.

D: Tỷ lệ tăng dân số cơ học: Dự báo khoảng 0,55%/năm trong giai đoạn 2023-2030 (trên cơ sở các tiềm năng phát triển tiểu thủ công nghiệp, thương mại dịch vụ, phát triển xây dựng dân cư mới, thu hút đầu tư, thu hút lao động sản xuất các ngành công nghiệp, ...).

n: Thời hạn (số năm) định hình quy hoạch.

- Dân số hiện trạng năm 2024: Khoảng 6.089 người, trong đó số người tổng độ tuổi lao động: 4.566 người chiếm 75,0% (*lao động nông nghiệp chiếm 43%, ngành nghề khác 57%*).

- Dân số đến năm 2030 $N_{2030} = 6.089 [1 + (0,8+0,55)]^6 = 6.599$ người

Làm tròn = 6.600 người.

- Dự báo dân số cụ thể:

- + Đến năm 2025: Khoảng 6.200 người.

- + Đến năm 2030: Khoảng 6.600 người.

- Lao động và cơ cấu nghề nghiệp:

- + Đến năm 2025: Dự báo số người trong độ tuổi lao động chiếm 75,5% toàn xã (khoảng 4.681 người), trong đó lao động trong ngành nông nghiệp chiếm khoảng 40,0%, lao động trong các ngành nghề khác chiếm khoảng 60,0%.

+ Đến năm 2030: Dự báo số người trong độ tuổi lao động chiếm 76,0% toàn xã (khoảng 5.016 người), trong đó lao động trong ngành nông nghiệp chiếm khoảng 37,0%, lao động trong các ngành nghề khác chiếm khoảng 63,0%.

b. Quy mô đất đai

Dự kiến sử dụng đất xây dựng toàn xã theo yêu cầu phát triển giai đoạn 2024-2030, gồm: đất xây dựng các công trình thuộc xã quản lý phục vụ địa phương; các điểm dân cư, đất xây dựng các công trình khu vực nằm trên địa bàn xã không thuộc xã quản lý; đất giao thông, công trình hạ tầng kỹ thuật đầu mối, vv ... (không tính đất xây dựng giao thông, thủy lợi nội đồng). Cụ thể như sau:

+ Đến năm 2025: Khoảng 70-80ha.

+ Đến năm 2030: Khoảng 80-90ha.

3.7. Các chỉ tiêu về kinh tế kỹ thuật, chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật.

Chỉ tiêu sử dụng đất tối thiểu điểm dân cư nông thôn thực hiện tuân thủ theo quy chuẩn Quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD, được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 18/5/2021 của bộ xây dựng. Áp dụng các chỉ tiêu cho khu vực nông thôn, (không bao gồm đất để bố trí các công trình hạ tầng thuộc cấp quốc gia, tỉnh, huyện) cụ thể như sau:

**** Các chỉ tiêu sử dụng đất:***

- Đất xây dựng điểm dân cư nông thôn: $\geq 37m^2/người$. Trong đó:
 - + Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25m^2/người$;
 - + Đất xây dựng công trình, dịch vụ: $\geq 5m^2/người$;
 - + Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5m^2/người$;
 - + Cây xanh công cộng: $\geq 2m^2/người$;
- Đất xây dựng Trụ sở cơ quan xã: $\geq 1.000m^2$;
- Đất xây dựng trường mầm non, quy mô 50 chỗ/1000 dân: $\geq 12m^2/chỗ$;
- Đất xây dựng trường tiểu học, quy mô 65 chỗ/1000 dân: $\geq 10m^2/chỗ$;
- Đất xây dựng trường trung học cơ sở, quy mô 55 chỗ/1000dân: $\geq 10m^2/chỗ$;
- Đất xây dựng Trạm y tế xã: Không có vườn thuốc Nam: $\geq 500m^2/trạm$;
Có vườn cây thuốc Nam: $\geq 1000m^2/trạm$;
- Đất xây dựng nhà văn hóa xã: $\geq 1.000m^2/công\ trình$;
- Đất xây dựng nhà văn hóa thôn: $\geq 500m^2/công\ trình$;
- Đất xây dựng cụm công trình, sân bãi thể thao : $\geq 5000m^2/cụm$;
- Đất xây dựng điểm phục vụ bưu chính viễn thông: $\geq 150m^2/điểm$.
- Đất xây dựng chợ xã: $\geq 1.500m^2/chợ/xã$.

**** Chỉ tiêu sử dụng hạ tầng kỹ thuật:***

- Chỉ tiêu về vệ sinh môi trường: 0,90 kg rác/người/ngày đêm.
- Về cấp nước tiêu chuẩn: $\geq 80lít/người/ngày\ đêm$;

- Về thoát nước bản tiêu chuẩn: $\geq 80\%$ lượng nước cấp;
- Về cấp điện: Tiêu chuẩn cấp điện: $\geq 150\text{W}/\text{người}/\text{ngày}$ đêm;
- Chiều sáng công cộng; tỷ lệ đường khu vực trung tâm xã được chiếu sáng $\geq 50\%$.

- Hệ thống giao thông nông thôn phải đạt yêu cầu kỹ thuật do Bộ giao quy định (Tiêu chuẩn đường giao thông nông thôn TCVN10380:2014); thông số kỹ thuật yêu cầu đạt tối thiểu theo tiêu chí số 2 (giao thông) tại Quyết định số 33/2022/QĐ-UBND ngày 10/8/2022 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc ban hành Bộ tiêu chí xã nông thôn mới nâng cao tỉnh Thanh Hóa giai đoạn 2022-2025.

3.8. Các nội dung và yêu cầu nghiên cứu đề án

Việc nghiên cứu lập quy hoạch phải đảm bảo các yêu cầu về Quy hoạch xây dựng nông thôn quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ; Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ xây dựng với các nội dung yêu cầu cơ bản sau:

* Phân tích, đánh giá về điều kiện tự nhiên, hiện trạng kinh tế xã hội, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, môi trường; hiện trạng xây dựng và sử dụng các công trình.

* Xác định các tiềm năng, động lực phát triển; dự báo về phát triển kinh tế, quy mô dân số, đất xây dựng; xác định chỉ tiêu đất đai, hạ tầng kỹ thuật toàn xã.

* Quy hoạch không gian tổng thể toàn xã:

- Xác định cơ cấu phân khu chức năng (khu vực sản xuất nông nghiệp, công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, khu dân cư mới, khu vực làng xóm cũ cải tạo, khu trung tâm xã) và định hướng phát triển các khu vực;

- Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, xác định quy mô, chỉ tiêu sử dụng đất đối với từng thôn xóm, khu làng nghề, khu sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp;

- Định hướng hệ thống công trình công cộng, xây dựng nhà ở, bảo tồn công trình văn hóa lịch sử.

* Dự kiến sử dụng đất xây dựng toàn xã theo yêu cầu phát triển của từng giai đoạn.

* Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ dân cư và công trình đầu mối hạ tầng kỹ thuật phục vụ sản xuất gồm: Chuẩn bị kỹ thuật, giao thông, cấp năng lượng (điện, khí đốt), chiếu sáng, hạ tầng viễn thông thụ động, cấp nước, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn và nghĩa trang.

* Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực lập quy hoạch;

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường trong quá trình thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã;

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa và thứ tự ưu tiên thực hiện.

- * Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư; sơ bộ nhu cầu vốn và nguồn lực thực hiện.

3.8.1. Yêu cầu về phân tích, đánh giá hiện trạng

- Phân tích đánh giá hiện trạng về điều kiện tự nhiên, điều kiện địa hình, thủy văn, khí hậu, thời tiết và các nguồn tài nguyên hiện có. Đánh giá chung về thuận lợi, khó khăn cho việc phát triển kinh tế - xã hội, đời sống.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng sử dụng đất: gồm đất nông nghiệp, đất xây dựng và các loại đất khác.

- + Hiện trạng sử dụng đất nông nghiệp gồm: Đất trồng lúa; Đất trồng trọt khác; và đất nông nghiệp khác.

- + Hiện trạng sử dụng đất xây dựng bao gồm: Đất ở; Đất công cộng; Đất cây xanh, thể dục thể thao; Đất tôn giáo, danh lam, di tích, đình đền; Đất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp; Đất khoáng sản và sản xuất vật liệu xây dựng và đất xây dựng các chức năng khác.

- + Hiện trạng đất hạ tầng kỹ thuật gồm: Đất xử lý chất thải rắn; Đất nghĩa trang nghĩa địa; Đất hạ tầng kỹ thuật khác và đất hạ tầng phục vụ sản xuất.

- + Đất quốc phòng, an ninh.

- + Hiện trạng sử dụng đất khác gồm: Đất sông ngòi, kênh rạch, mặt nước chuyên dùng và đất chưa sử dụng.

- Phân tích đánh giá hiện trạng kinh tế, xã hội: Đánh giá tỷ trọng các ngành nghề, sơ bộ về các kết quả đạt được trong những năm vừa qua về các ngành kinh tế: Sản xuất nông nghiệp; Sản xuất lâm nghiệp; Sản xuất CN, TTCN và các ngành dịch vụ.

- Phân tích, đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan và nhà ở: Tổ chức nghiên cứu, đánh giá sơ bộ về tình trạng nhà ở gồm: Nhà ở kiên cố; Nhà ở bán kiên cố và các khu vực phân bố dân cư.

- Phân tích đánh giá hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Hệ thống giao thông, đường huyện, các đường giao thông liên xã; Khu xử lý chất thải rắn; Công trình nghĩa trang, nghĩa địa; Công trình hạ tầng kỹ thuật khác gồm: cấp điện, cấp nước, thoát nước, ...

- Đánh giá hiện trạng môi trường: Môi trường đất; Môi trường nước mặt; Môi trường nước ngầm; Nước thải sinh hoạt.

3.8.2. Xác định các yếu tố tác động của vùng ảnh hưởng đến không gian xã.

Phân tích vị trí địa lý trong mối quan hệ với các vùng kinh tế tỉnh như: Khu kinh tế Nghi Sơn, Thành phố Sầm Sơn, Thành Phố Thanh Hóa, của huyện như: Khu vực trung tâm huyện, Cụm Công nghiệp Cống Trúc, Khu du lịch biển Tiên Trang, ...các xã khu vực tiếp giáp. Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch. Từ đó đánh giá ảnh hưởng đến không gian phát triển của xã.

3.8.3. Rà soát, đánh giá các dự án và quy hoạch còn hiệu lực.

Đánh giá tình hình triển khai thực hiện nông thôn mới của xã Quảng Văn và các quy hoạch liên quan khác. (Ngoài các dự án vừa và nhỏ phát triển kinh tế xã hội và phục vụ dân sinh. Xã không có nhiều các quy hoạch quy mô, quy hoạch nông thôn mới có tầm ảnh hưởng quyết định đến định hướng phát triển chung của toàn xã).

- Tình hình triển khai thực hiện quy hoạch nông thôn mới nâng cao, số tiêu chí hoàn thành đến năm 2024.

- Những nội dung đã thực hiện, các bất cập, khó khăn trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội xã Quảng Văn.

- Việc khai thác hiệu quả các tiềm năng, lợi thế trong liên kết vùng.

- Việc kết nối Hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật (giao thông, cấp nước sinh hoạt, thoát nước,...)

- Việc khai phá tiềm lực của địa phương; sức cạnh tranh của sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp xã, ứng dụng khoa học kỹ thuật trong sản xuất nông nghiệp, ...

- Thuận lợi và khó khăn.

3.8.4. Xác định tiềm năng, động lực phát triển kinh tế - xã hội.

Đánh giá tổng hợp các điều kiện về vị trí, địa hình, thời tiết, các yếu tố hiện trạng xã hội và mối liên hệ các vùng tiếp giáp, vùng kinh tế trọng điểm khu vực. Đưa ra được những lợi thế, tiềm năng và động lực phát triển, từ đó có định hướng phát triển kinh tế - xã hội của xã phù hợp với định hướng chung của huyện, phát huy lợi thế, tiềm năng địa phương.

3.8.5. Tổ chức không gian tổng thể toàn xã, phân bố các khu chức năng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất.

- a) Yêu cầu nghiên cứu định hướng không gian tổng thể xã.

- Hỗ trợ cho các khu vực lân cận bao gồm các xã tiếp giáp như Quảng Hợp, Quảng Ngọc, Quảng Hòa, ...

- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và các khu vực dân cư hiện trạng.

- Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ. Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp làng, xã.

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các khu vực dân cư hiện trạng. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương;

- Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp tập trung, khu vực phục vụ sản xuất nông nghiệp – thủy sản;

- Định hướng tổ chức các khu chức năng đặc thù khác trên địa bàn xã.

- Xác định phạm vi, quy mô các khu chức năng, các khu hiện có phát triển ổn định, các khu cần chỉnh trang cải tạo, các khu chuyển đổi chức năng, các khu quy hoạch xây dựng mới, các khu vực cấm xây dựng và các khu dự trữ phát triển.

- Xác định các chỉ tiêu về mật độ dân cư, chỉ tiêu sử dụng đất, định hướng phát triển đối với từng khu chức năng.

- Đề xuất khu vực phát triển theo các giai đoạn, xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư phù hợp với nguồn lực.

- Đề xuất các giải pháp thực hiện quy hoạch chung xây dựng xã.

- Đề xuất kế hoạch sử dụng đất theo từng giai đoạn phát triển để khai thác hiệu quả quỹ đất xây dựng. Tập trung nguồn vốn và đầu tư trọng tâm, trọng điểm cho giai đoạn đầu. Hạn chế và giảm thiểu các tác động tiêu cực đến cộng đồng dân cư hiện trạng khi chưa thực sự cần thiết.

- Xác định các chương trình theo từng lĩnh vực, chọn hạng mục, dự án ưu tiên đầu tư phát triển.

b) Yêu cầu nghiên cứu điều chỉnh định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường cụ thể:

- Cao độ nền và thoát nước: Quy hoạch cao độ không chế xây dựng, đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, sạt lở; đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên.

- Giao thông:

- + Xác định mạng lưới giao thông đảm bảo kết nối các khu chức năng, phù hợp với nhu cầu giao thông vận tải trước mắt và lâu dài, kết nối liên hoàn với đường huyện, đường tỉnh trong vùng;

- + Phù hợp với địa hình, giảm khối lượng đào đắp và các công trình phải xây dựng trên tuyến;

- + Kết cấu và bề rộng mặt đường phải phù hợp với điều kiện cụ thể của địa phương nhưng phải đáp ứng yêu cầu phục vụ cho cơ giới hóa nông nghiệp và phù hợp phương tiện vận chuyển.

- Cấp nước: Xác định nguồn nước; tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước;

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải.

3.8.6. Đánh giá môi trường chiến lược.

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề về dân cư xã hội, văn hóa, ...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế-xã hội và môi trường đô thị, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi triển khai thực hiện quy hoạch.

- Lập chương trình, kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

3.9. Thành phần hồ sơ quy hoạch

a) Phần bản vẽ quy hoạch:

TT	TÊN BẢN VẼ	HỒ SƠ		
		Hồ sơ báo cáo	Hồ Sơ trình duyệt	HS in
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng;	Tỷ lệ phù hợp	1/10000-1/25000	A0
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp, đánh giá đất xây dựng	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A0
3	Sơ đồ định hướng phát triển không gian toàn xã	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A0
4	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A0
5	Bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật và môi trường; hạ tầng phục vụ sản xuất	Tỷ lệ phù hợp	1/5.000	A0

b) Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp;
- Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch;
- Các văn bản pháp lý có liên quan đến xét duyệt đồ án khác.
- Đĩa CD (Lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch).

3.10. Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch

- Thời gian dự kiến thực hiện: không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

- Cơ quan xét duyệt: UBND huyện Quảng Xương.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Quảng Xương.

- Cơ quan thỏa thuận: Sở Xây dựng Thanh Hóa.

- Cơ quan chủ đầu tư: UBND xã Quảng Văn.

- Cơ quan tư vấn: Lựa chọn theo quy định hiện hành

IV. KINH PHÍ VÀ NGUỒN VỐN THỰC HIỆN

4.1. Tổng kinh phí thực hiện

4.1.1. Căn cứ lập dự toán

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD của Bộ XD về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị..

- Thông tư số 09/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Các văn bản theo quy định hiện hành của Nhà nước.

4.1.2. Dự toán kinh phí chi tiết

Tổng kinh phí lập điều chỉnh quy hoạch: 192.848.000 đồng. Bằng chữ: Một trăm chín hai triệu, tám trăm bốn tám nghìn đồng..

Trong đó:

- Chi phí tư vấn: 153.655.000 đồng. Trong đó:

- Chi phí khác: 39.193.000 đồng

(chi tiết có trong bảng dự toán kèm theo).

4.2. Nguồn vốn thực hiện: Ngân sách xã Quảng Văn và các nguồn vốn hợp pháp khác.

V. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

5.1. Kết luận

Lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn đến năm 2030 là nhiệm vụ rất cần thiết. Làm công cụ, biện pháp để Nhà nước quản lý, tổ chức sử dụng đất đai tiết kiệm, hiệu quả; Cụ thể hóa các quy hoạch cấp trên, làm cơ sở lập quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nông thôn, quản lý các dự án đầu tư trên địa bàn xã đáp ứng mục tiêu, nhiệm vụ xây dựng xã nông thôn mới nâng cao, nông thôn mới kiểu mẫu trong giai đoạn 2024-2030; Thu hút đầu tư, phát triển cơ cấu kinh tế theo hướng CNH - HĐH nông nghiệp, nông thôn, khai thác có hiệu quả tiềm năng lợi thế của địa phương, đẩy mạnh tăng trưởng kinh tế.

5.2. Kiến nghị

Để có cơ sở triển khai các bước tiếp theo, UBND xã Quảng Văn kính đề nghị phòng Kinh tế - Hạ tầng huyện Quảng Xương thẩm định và trình Sở Xây dựng thống nhất ý kiến trước khi trình UBND huyện phê duyệt đề cương nhiệm vụ theo quy định.

BẢNG TỔNG HỢP DỰ TOÁN KINH PHÍ
CÔNG TRÌNH: LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ QUẢNG VĂN,
HUYỆN QUẢNG XƯƠNG ĐẾN NĂM 2030

TT	Hạng mục	Giá gốc tương ứng quy mô (đồng)	Tỷ lệ áp dụng	Giá trị dự toán trước thuế (đồng)	Thuế VAT (8%)	Giá trị dự toán sau thuế (đồng)	Ghi chú
1	2	3	4	5=3*4	6=5*0.8	7=5+6	8
A	CHI PHÍ TƯ VẤN			142,274,000	11,381,000	153,655,000	
1	Lập nhiệm vụ điều quy hoạch chung xây dựng	24,918,800	70%	17,443,000	1,395,000	18,838,000	<i>Phụ lục 01; Tỷ lệ áp dụng căn cứ Điều 5, thông tư số: 20/2019/TT-XD</i>
2	Lập điều chỉnh quy hoạch quy hoạch chung xây dựng	178,329,600	70%	124,831,000	9,986,000	134,817,000	
B	II. CHI PHÍ KHÁC			39,193,000		39,193,000	
1	Chi phí thẩm định NVQH	17,443,000	20%	3,489,000		3,489,000	<i>Theo mục 3, điều 6, thông tư số: 20/2019/TT-XD</i>
2	Chi phí thẩm định đồ án QHXD	124,831,000	12%	15,354,000		15,354,000	<i>Nội suy bảng 11, thông tư số: 20/2019/TT-XD;</i>
3	Chi phí quản lý lập QHXD	124,831,000	11%	13,232,000		13,232,000	
4	Chi phí công bố quy hoạch (Không bao gồm panô quảng cáo)	124,831,000	3%	3,745,000		3,745,000	<i>Theo Điều 7, thông tư số: 20/2019/TT-XD</i>
5	Chi phí xin ý kiến cộng đồng dân cư	124,831,000	2%	2,497,000		2,497,000	
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	153,655,000	0.57%	876,000		876,000	
	Tổng A + B					192,848,000	

PHỤ LỤC 01: BẢNG NỘI SUY

CÔNG TRÌNH: LẬP ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG XÂY DỰNG XÃ QUẢNG VĂN, HUYỆN QUẢNG XƯƠNG ĐẾN NĂM 2030

1. Căn cứ áp dụng:

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD của Bộ XD về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Quy mô dân số dự báo đến năm 2030: 6.600 người

2. Bảng nội suy:

TT	Hạng mục	Quy mô dân số (người)	Cận dưới	Giá trị lựa chọn	Cận trên	Ghi chú
	NỘI SUY					
1	Định mức chi phí lập quy hoạch chung xây dựng					Bảng số 9, Phụ lục 01, Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị
1.1	Quy mô dân số (người)	6,600	5,000	6,600	10,000	
1.2	Giá trị (VND)		155,520,000	178,329,600	226,800,000	
2	Định mức chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch chung xây dựng					
2.1	Quy mô dân số (người)	6,600	5,000	6,600	10,000	
2.2	Giá trị (VND)		21,930,000	24,918,800	31,270,000	