

Số: /QĐ-UBND
(DỰ THẢO)

Quảng Xương, ngày ... tháng năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng
xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN QUẢNG XƯƠNG

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019

Căn cứ Luật Xây Dựng số ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Quy hoạch số ngày 24/11/2017

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07/05/2019 Quy định chi tiết thi hành một số điều của luật quy hoạch; Nghị định 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 quy định một số nội dung về lập quy hoạch xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Các Thông tư của Bộ xây dựng: Thông tư số 01/2017/TT-BXD ngày 06/02/2017 về hướng dẫn xác định và quản lý chi phí khảo sát xây dựng; 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; Số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 về hướng dẫn, xác định quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Văn bản số 14871/UBND-NN ngày 04/10/2023 của UBND tỉnh Thanh Hóa về việc khắc phục những tồn tại, bất cập trong công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch sử dụng đất cấp huyện.

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 Hợp, Quảng Ngọc, xã Quảng Chính và Quảng Hòa, huyện Quảng Xương đến năm 2030.

Căn cứ Văn bản số/..... ngày/.../2025 của Sở Xây dựng Thanh

Hoá ý kiến về hồ sơ nhiệm vụ điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030;

Xét đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại thông báo kết quả thẩm định số/KTHT-TĐ ngày .../.../2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1: Phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương đến năm 2030 như sau:

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.

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

a. Phạm vi lập quy hoạch

Phạm vi lập quy hoạch gồm toàn bộ địa giới hành chính xã Quảng Văn, huyện Quảng Xương, tỉnh Thanh Hóa. Ranh giới của xã được xác định như sau:

- 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 lập quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch chung: khoảng 678,29 ha.
- Quy mô dân số hiện trạng: khoảng 6.089 người.

c. Thời hạn lập quy hoạch

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

3. Mục tiêu và nhiệm vụ

- 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.

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, giày da, chiếu cói, ...

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.

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

a. Dự báo dân số

+ Đến năm 2025: Khoảng 6.200 người.

+ Đến năm 2030: Khoảng 6.600 người.

b. 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%.

c. 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.

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: $\geq 37\text{m}^2/\text{người}$. Trong đó:

+ Đất xây dựng công trình nhà ở: $\geq 25\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất xây dựng công trình, dịch vụ: $\geq 5\text{m}^2/\text{người}$;

+ Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5\text{m}^2/\text{người}$;

+ Cây xanh công cộng: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$;

- Đất xây dựng Trụ sở cơ quan xã: $\geq 1.000\text{m}^2$;

- Đất xây dựng trường mầm non, quy mô 50 chỗ/1000 dân: $\geq 12\text{m}^2/\text{chỗ}$;

- Đất xây dựng trường tiểu học, quy mô 65 chỗ/1000 dân: $\geq 10\text{m}^2/\text{chỗ}$;

- Đất xây dựng trường trung học cơ sở, quy mô 55 chỗ/1000dân: $\geq 10m^2/ch\ddot{o}$;

- Đất xây dựng Trạm y tế xã: Không có vườn thuốc Nam: $\geq 500m^2/tr\grave{a}m$;
Có vườn cây thuốc Nam: $\geq 1000m^2/tr\grave{a}m$;

- Đất xây dựng nhà văn hóa xã: $\geq 1.000m^2/c\ddot{o}ng\ tr\grave{a}nh$;

- Đất xây dựng nhà văn hóa thôn: $\geq 500m^2/c\ddot{o}ng\ tr\grave{a}nh$;

- Đất xây dựng cụm công trình, sân bãi thể thao : $\geq 5000m^2/c\ddot{u}m$;

- Đất xây dựng điểm phục vụ bưu chính viễn thông: $\geq 150m^2/\grave{d}\grave{i}e\grave{m}$.

- Đất xây dựng chợ xã: $\geq 1.500m^2/ch\ddot{o}/x\grave{a}$.

** 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: $\geq 80lit/ng\ddot{u}oi/ng\grave{a}y\ \grave{d}\grave{e}m$;

- Về thoát nước bản tiêu chuẩn: $\geq 80\%$ lượng nước cấp;

- Về cấp điện: Tiêu chuẩn cấp điện: $\geq 150W/ng\ddot{u}oi/ng\grave{a}y\ \grave{d}\grave{e}m$;

- 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.

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 Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của bộ xây dựng; 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.

9. Thành phần hồ sơ quy hoạch

Hồ sơ sản phẩm tuân thủ theo Thông tư 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng cụ thể:

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).

10. Tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch

- Thời gian dự kiến thực hiện: không quá 6 tháng kể từ khi nhiệm vụ điều chỉnh 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

11. Dự toán kinh phí

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

(Có dự toán chi tiết kèm theo)

- **Nguồn vốn:** Nguồn ngân sách xã và các nguồn huy động hợp pháp khác.

Điều 2. UBND xã Quảng Văn chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện các bước tiếp theo đảm bảo các quy định hiện hành về đầu tư xây dựng, các văn bản pháp luật có liên quan và các nội dung theo quyết định này.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh văn phòng HĐND - UBND huyện, Trưởng phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài nguyên và Môi trường; Tài chính – Kế hoạch, Giám đốc kho bạc Nhà nước huyện Quảng Xương, Chủ tịch UBND xã Quảng Văn và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 2QĐ (để t/h);

- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;

- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**