

Số: /QĐ-UBND

Hoàng Châu, ngày tháng năm 2026

## QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500  
Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá

### ỦY BAN NHÂN DÂN XÃ HOÀNG CHÂU

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 16/6/2025;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024 của Quốc hội; Luật số 144/2025/QH15 ngày 11/12/2025 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn số 47/2024/QH15

Căn cứ Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính Phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 153/QĐ-TTg ngày 27/02/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thanh Hóa thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; số 17/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của về việc ban hành định mức, phương pháp lập và quản lý chi phí cho hoạt động quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025; số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 về Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2023/BXD;

Căn cứ Quyết định số 1925/QĐ-UBND ngày 02/6/2023 của UBND huyện Hoàng Hóa về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Châu, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 3035/SXD-QH ngày 30/3/2026 của Sở Xây dựng Thanh Hóa về việc tham gia ý kiến về nội dung nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế xã Hoàng Châu tại Báo cáo thẩm định số 36/TĐ-KT ngày 20/4/2026 của Trưởng phòng Kinh tế về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá.

## QUYẾT ĐỊNH :

**Điều 1.** Phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán Khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá, với những nội dung chủ yếu sau:

**1. Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô:**

**a. Vị trí, phạm vi ranh giới:**

- Ranh giới lập quy hoạch: theo Quy hoạch chung xã Hoàng Châu, huyện Hoàng Hóa đến năm 2030 (nay là xã Hoàng Châu), dự án thuộc ô đất ở dân cư mới (ký hiệu DCM-07) và đất dân cư hiện hữu. Ranh giới cụ thể như sau:

+ Phía Bắc: giáp địa giới hành chính xã Hoàng Phong (cũ);

+ Phía Nam: giáp đất ở hiện hữu (DCHT-23), đất thể thao và đất nông nghiệp;

+ Phía Đông: giáp đất thương mại dịch vụ (TMD-01) và đất nông nghiệp;

+ Phía Tây: giáp đất dân cư hiện hữu (DCHT-22; DCHT-24).

**b. Diện tích lập quy hoạch:**

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 9,0ha;

- Quy mô dân số khoảng: 1.000 người.

*(Dân số chính xác sẽ được tính toán cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết).*

**3. Chức năng:** Là khu dân cư mới được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

**4. Mục tiêu lập quy hoạch:**

- Hình thành khu dân cư mới hiện đại, đồng bộ, góp phần đáp ứng nhu cầu của người dân, tạo điều kiện tốt nhất cho dự án được triển khai nhanh chóng.

- Tạo quỹ đất phát triển dân cư và các tiện ích đô thị;

- Làm cơ sở pháp lý đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng theo quy hoạch và là cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư, tiến hành đầu tư xây dựng dự án, từng bước hoàn chỉnh hệ thống giao thông, phát triển quỹ đất, phát triển khu dân cư, tăng thu ngân sách qua đấu giá cấp quyền sử dụng đất;

- Làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý và xây dựng.

- Hoàn chỉnh tổng thể quy hoạch, chỉnh trang khu đất tại xã Hoàng Châu đảm bảo quy hoạch lâu dài, có phân khu chức năng rõ ràng, mật độ xây dựng hợp lý, phù hợp với địa hình tự nhiên, tạo cảnh quan môi trường xanh, sạch, đẹp.

- Tăng cường cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, tạo điều kiện khai thác có hiệu quả mọi nguồn lực, phục vụ cho việc tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế khu vực và toàn huyện nói chung.

- Đồng bộ hệ thống Hạ tầng kỹ thuật theo hướng hiện đại và đạt tiêu chuẩn; gắn kết hài hòa với hệ thống kiến trúc cảnh quan của các khu lân cận cũng như tổng thể của xã.

- Khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với xu hướng phát triển của khu vực.

### **5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

**a. Quy mô dân số:** Khoảng 1.000 người. *(Dân số chính xác sẽ được tính toán cụ thể ở bước lập đồ án quy hoạch chi tiết).*

#### **b. Dự kiến các hạng mục công trình trong khu vực lập quy hoạch:**

- + Đất nhóm nhà ở mới;
- + Đất công trình công cộng;
- + Đất công viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao;
- + Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

#### **c. Các chỉ tiêu sử dụng đất:**

- + Đất xây dựng công trình nhà ở: 25m<sup>2</sup>/người.
- + Đất cho giao thông và hạ tầng kỹ thuật: 5m<sup>2</sup>/người.
- + Đất Cây xanh công cộng: (tối thiểu) 2m<sup>2</sup>/người;
- + Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ tối thiểu 5m<sup>2</sup>/người để phục vụ cho dân cư.

#### **d. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

+ Giao thông: (Vĩa hè tối thiểu 5,0m trở lên theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020).

+ Cấp điện sinh hoạt: 1.000 KWH/người/năm; cấp điện công trình công cộng:  $\geq 30\%$  phụ tải điện sinh hoạt.

+ Cấp nước sinh hoạt:  $\geq 120$  lít/người/ngđ; cấp nước công trình công cộng, dịch vụ:  $\geq 10\%$  cấp nước sinh hoạt; Cấp nước tưới cây, rửa đường  $\geq 8\%$  cấp nước sinh hoạt; Nước thất thoát rò rỉ tối đa  $\leq 15\%$  tổng lượng nước trên.

+ Lưu lượng thoát nước thải phát sinh:  $\geq 80\%$  chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng.

+ Khối lượng CTR phát sinh: tối đa 0,9 kg/người/ngày.

+ Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải thiết kế riêng biệt.

*(Các chỉ tiêu sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật cụ thể sẽ được tính toán trong quá trình lập quy hoạch theo các quy định hiện hành).*

### **6. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

#### **6.1. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư xây dựng trong khu vực lập quy hoạch:**

- Đất nhóm nhà ở mới;
- Đất công trình công cộng;
- Đất công viên cây xanh, sân vui chơi, thể dục thể thao;

- Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

## **6.2. Các yêu cầu cần nghiên cứu:**

a) Nội dung và các yêu cầu cụ thể về quy 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. Đánh giá về vị trí, địa hình, các mặt thuận lợi, khó khăn và các yếu tố tác động khác của khu vực lân cận, đề xuất giải pháp quy hoạch hợp lý phù hợp với quy hoạch chung khu vực.

- Tổ chức cơ cấu quy hoạch đảm bảo các khống chế về quy mô dân số, công trình hạ tầng xã hội, công trình công cộng khu vực. Bố trí đơn vị ở, khu cây xanh, khu công cộng. Quy hoạch xây dựng đồng bộ giữa khu vực nghiên cứu và khu vực lân cận.

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất hợp lý, phù hợp đặc khu hiện trạng, điều kiện cảnh quan khu vực với các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam. Xác định tính chất, chức năng sử dụng đất và các chỉ tiêu cho từng lô đất về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình.

- Tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan và các giải pháp thiết kế đô thị phải đảm bảo được yếu tố thẩm mỹ, hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh, phù hợp với các quy định và Quy chuẩn xây dựng hiện hành. Tạo được các khu nhấn kiến trúc tại các vị trí có tầm nhìn tốt, đóng góp bộ mặt kiến trúc cho các tuyến đường chính trong khu vực.

- 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.

b) Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo nhu cầu sử dụng của khu vực nghiên cứu và các khu vực liên quan, phù hợp với mạng lưới chung của xã và quy hoạch chung khu vực. Tuân thủ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam và các Tiêu chuẩn thiết kế hiện hành.

- Về giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, chỉ giới, mặt cắt ngang đường, bao gồm các tuyến đường khu vực, đường nhánh, 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. Xác định vị trí quy mô các bãi xe và hệ thống công trình ngầm. Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông đối nội, đối ngoại đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực đảm bảo giao thông thuận lợi, thông suốt. Đồng thời tính toán kỹ lưỡng cao độ san nền, tiêu thoát nước của khu vực để đảm bảo đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung.

Nghiên cứu giải pháp thiết kế đảm bảo tiếp cận các công trình xây dựng, đường và hè phố,... đối với người khuyết tật. Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông phục vụ công tác Phòng cháy chữa cháy. Cụ thể như sau:

+ Đối với các tuyến đường quy hoạch mới phải thiết kế vỉa hè rộng từ 5m trở lên để trồng cây xanh theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Thông báo số 216/TB-UBND ngày 13/11/2020.

+ Đối với vị trí nút giao của các tuyến giao thông: Nghiên cứu thiết kế làn tách, nhập để tăng khả năng lưu thông qua nút giao, đảm bảo an toàn giao thông cho người và phương tiện khi tham gia giao thông.

+ Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông đối nội, đối ngoại đồng bộ với hạ tầng chung của khu vực đảm bảo giao thông thuận lợi, thông suốt. Đồng thời tính toán kỹ lưỡng cao độ san nền, tiêu thoát nước của khu vực để đảm bảo đồng bộ với hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực.

+ Nghiên cứu giải pháp thiết kế đảm bảo tiếp cận các công trình xây dựng, đường và hè phố,... đối với người khuyết tật theo Quy chuẩn QCVN10:2024/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo tiếp cận sử dụng theo ý kiến chỉ đạo của UBND tỉnh tại Công văn số 2479/UBND-CN ngày 01/3/2021.

+ Nghiên cứu quy hoạch hệ thống giao thông phục vụ công tác Phòng cháy chữa cháy theo Quy chuẩn sửa đổi 01:2023 QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình của Bộ Xây dựng. (Được sửa đổi tại thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ xây dựng)

- Về cấp nước: Xác định nhu cầu và nguồn nước. Đề xuất mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật cần thiết. rà soát lại các chỉ tiêu cấp nước cho sinh hoạt, công trình công cộng, dịch vụ; tưới cây, vườn hoa; rửa đường; dự phòng, rò rỉ;...đảm bảo tiêu chuẩn cấp nước quy định tại QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Về cấp điện: 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 mỹ quan cho khu vực.

- Về san nền, thoát nước mưa: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận.

- Về thoát nước thải: đảm bảo yêu cầu sử dụng cho khu vực nghiên cứu và phù hợp hệ thống theo quy hoạch chung. Tận dụng hệ thống hiện có và khớp nối với các khu vực lân cận Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 57, 86 Luật Bảo vệ môi trường để đề xuất phương án quy hoạch.

- Về hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và nguồn cung cấp hạ tầng viễn thông thụ động; đề xuất mạng lưới đường cáp và các thông số kỹ thuật cần thiết.

- Đề xuất biện pháp tổ chức công trình ngầm, gồm: cấp điện, cấp thoát nước cho khu vực. Lập hồ sơ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng.

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. Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

- Phân kỳ đầu tư theo các giai đoạn quy hoạch, xác định danh mục các dự án ưu tiên và nguồn lực thực hiện.

- 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.

- Đồ án quy hoạch chi tiết tuân thủ theo định hướng của quy hoạch chung xây dựng xã Hoàng Châu (cũ). Đúng tính chất đất, đồng bộ về mạng lưới giao thông, mạng lưới cấp thoát nước, ... Đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, phù hợp với định hướng phát triển chung của toàn đô thị.

- Về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch tuân thủ theo điều 37 luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

## **7. Danh mục, số lượng hồ sơ, sản phẩm**

a. Hồ sơ khảo sát địa hình: Hồ sơ 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 năm 2018.

b. Hồ sơ quy hoạch: Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ xây dựng về việc Quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn được sửa đổi, bổ sung một số Điều tại Thông tư số 43/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025;

c. Yêu cầu về hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp đồ án quy hoạch chi tiết phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

- Bản đồ dùng cho việc báo cáo thẩm định, phê duyệt, in màu tỉ lệ 1/500.

- Số lượng tài liệu dùng cho báo cáo thẩm định tùy thuộc theo yêu cầu của cơ quan thẩm định.

- Hồ sơ hoàn thiện, lưu trữ lập thành 07 bộ in màu đúng tỷ lệ, kèm theo 04 bộ hồ sơ in màu vừa khổ A0 (in ép), 04 thiết bị lưu trữ (đĩa CD hoặc USB) sao

lưu toàn bộ nội dung bản vẽ và các văn bản liên quan.

## **8. Chi phí thực hiện và nguồn vốn:**

**8.1. Tổng chi phí thực hiện: 260.838.000 đồng.** (*Bằng chữ: Hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm ba tám nghìn đồng*).

- Chi phí lập quy hoạch:	<b>174.222.000 đ</b>
- Chi phí khảo sát:	<b>38.754.000 đ</b>
- Chi phí khác:	<b>47.861.000 đ</b>
- Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán:	<b>920.000 đ</b>

*(Chi tiết theo phụ lục kèm theo)*

**8.2. Nguồn vốn:** Ngân sách xã và nguồn vốn huy động hợp pháp khác.

## **9. Tổ chức thực hiện:**

### **9.1. Thời gian thực hiện:**

- Lập nhiệm vụ và dự toán quy hoạch: không quá 01 tháng;
- Nghiên cứu lập quy hoạch chi tiết: không quá 06 tháng (kể từ ngày nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch được phê duyệt);

### **9.2. Hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:**

- Về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch tuân thủ theo điều 37 luật số 47/2024/QH15 ngày 26/11/2024.

### **9.3. Tổ chức thực hiện:**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Hoàng Châu;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Hoàng Châu;
- Cơ quan tham gia ý kiến: Sở xây dựng Thanh Hóa.

**Điều 2.** Phòng Kinh tế chịu trách nhiệm triển khai thực hiện lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư thôn Giang Hải, xã Hoàng Châu, tỉnh Thanh Hoá theo đúng quy định của pháp luật, chịu trách nhiệm trước UBND xã, Chủ tịch UBND xã và trước pháp luật về các quyết định liên quan.

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

Chánh văn phòng HĐND&UBND xã, Trưởng phòng Kinh tế và Thủ trưởng các đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này./

### **Nơi nhận:**

- Như điều 3;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN  
CHỦ TỊCH**

**Chu Văn Đoàn**