

Số: /QĐ-UBND

Phong Điền, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, xã Phong Bình huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 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 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 đã được sửa đổi, bổ sung một số điều theo Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và 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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 66/2023/QĐ-UBND ngày 20 tháng 12 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về phân công, phân cấp và ủy quyền công tác quản lý quy hoạch xây dựng trên địa

bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo Quyết định số 73/2021/QĐ-UBND ngày 26 tháng 11 năm 2021 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế;

Căn cứ Quyết định số 335/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 278/QĐ-UBND ngày 28 tháng 01 năm 2023 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung đô thị Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045;

Căn cứ Quyết định số 6746/QĐ-UBND ngày 27 tháng 01 năm 2022 của UBND huyện Phong Điền về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phong Bình, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế đến năm 2030;

Căn cứ Công văn số 7100/UBND-QHXT ngày 08 tháng 7 năm 2022 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc triển khai các nội dung quy hoạch đảm bảo điều kiện kêu gọi đầu tư Khu du lịch Ngũ Hồ;

Căn cứ Công văn số 987/SXD-QHKT ngày 29 tháng 3 năm 2023 về việc tham gia ý kiến về Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết Khu dân cư dịch vụ - nhà ở thương mại khu vực Ngũ Hồ, huyện Phong Điền;

Theo Tờ trình số 114/TTr-UBND ngày 28 tháng 6 năm 2024 của UBND xã Phong Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế;

Xét Tờ trình của UBND xã Phong Bình và Báo cáo số 92/KTHT-TĐ ngày 12 tháng 7 năm 2024 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về kết quả thẩm định nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, xã Phong Bình, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, xã Phong Bình, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế với các nội dung chính được nêu tại Nhiệm vụ quy hoạch ban hành kèm theo Quyết định này.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Chủ tịch UBND xã Phong Bình và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Chủ tịch và các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Đình Bách

NHIỆM VỤ

Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, xã Phong Bình huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế

(Ban hành kèm theo Quyết định số /QĐ-UBND ngày tháng 7 năm 2024
của UBND huyện Phong Điền)

1. Tên quy hoạch: Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ, xã Phong Bình, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Vị trí và phạm vi ranh giới:

a. Vị trí: Khu vực nghiên cứu quy hoạch thuộc địa bàn xã Phong Bình, huyện Phong Điền, tỉnh Thừa Thiên Huế.

b. Phạm vi ranh giới:

- Phía Đông Nam giáp ranh giới Quy hoạch phân khu Khu du lịch sinh thái Ngũ Hồ.

- Phía Bắc giáp khu dân cư thôn Triều Quý.

- Phía Tây Nam giáp với khu dân cư thôn Đông Trung Tây Hồ.

- Phía Tây Bắc giáp sông Bình Chương (đoạn qua xã Phong Bình).

3. Quy mô:

a. Quy mô diện tích: Diện tích khu vực nghiên cứu điều chỉnh quy hoạch khoảng 50ha.

b. Quy mô dân số: Quy mô dân số phục vụ của khu vực khoảng 3.000 người.

4. Mục tiêu của đồ án quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án Quy hoạch chung đô thị Phong Điền và Quy hoạch chung xây dựng xã Phong Bình; đảm bảo sự phát triển ổn định, hợp lý, khai thác hiệu quả việc sử dụng quỹ đất của khu vực.

- Quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ hoàn chỉnh, đồng bộ, đầy đủ các thiết chế hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo quy mô và tiêu chuẩn của điểm dân cư nông thôn; khai thác phù hợp đặc thù cảnh quan thiên nhiên với mặt hồ nước rộng lớn tạo nên không gian sống trong lành, hiện đại, lý tưởng.

- Làm cơ sở để quản lý, chỉnh trang khu dân cư hiện trạng và hình thành khu dân cư mới.

5. Nhiệm vụ lập quy hoạch:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Đánh giá nguồn lực và thế mạnh của khu vực lập quy hoạch.

- Khớp nối quy hoạch chi tiết xây dựng Điểm dân cư Ngũ Hồ với mạng lưới giao thông và hạ tầng kỹ thuật với các khu vực lân cận.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực thiết kế; nội dung cải tạo và xây mới.

- Rà soát sự phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng xã Phong Bình đã được phê duyệt.

- Đề xuất các chỉ tiêu quy hoạch phù hợp với nhiệm vụ quy hoạch, các quy chuẩn, tiêu chuẩn về quy hoạch xây dựng và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

- Đề xuất các giải pháp tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc trong Điểm dân cư Ngũ Hồ phù hợp, hài hòa với không gian xung quanh.

- Tổ chức rà soát, đánh giá về tiềm năng của khu vực nhằm đề xuất giải pháp quy hoạch để khai thác thế mạnh cũng như đảm bảo yêu cầu về cảnh quan, kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật cho tổng thể khu vực.

- Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch.

- Lập hồ sơ quy hoạch sử dụng đất, phát triển không gian kiến trúc của khu vực. Phân khu chức năng, bố trí các công trình xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và đề xuất các giải pháp bảo vệ cảnh quan, vệ sinh môi trường.

- Đề xuất các giải pháp quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật.

6. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật cơ bản:

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật chính:

TT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
1	Dân số		
	Dân số phục vụ trong khu vực quy hoạch	người	3000
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	Đất xây dựng công trình nhà ở	m ² /người	≥25
2.2	Đất xây dựng công trình công cộng và dịch vụ	m ² /người	≥5
2.3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	m ² /người	≥5
2.4	Đất cây xanh công cộng	m ² /người	≥4
3	Công trình dịch vụ - công cộng		
3.1	Trường, điểm trường mầm non	chỗ /1000 dân	≥50
		m ² /chỗ	≥12
3.2	Trường, điểm trường tiểu học	chỗ /1000 dân	≥65
		m ² / chỗ	≥10
3.3	Trường trung học	chỗ /1000 dân	≥55
		m ² / chỗ	≥10
3.4	Văn hoá, thể thao công cộng		
	Nhà văn hoá	m ² /công trình	≥1.000
	Cụm công trình, sân bãi thể thao	m ² /cụm	≥5.000
3.5	Cửa hàng dịch vụ	Công trình/khu trung tâm	≥1
		m ² /công trình	≥300

4	Hạ tầng kỹ thuật		
4.1	Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt	lít/người -ngđ	≥60
4.2	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	W/ người	≥150
4.3	Tiêu chuẩn cấp điện công trình công cộng	% So với điện sinh hoạt	>15%
4.4	Tiêu chuẩn thoát nước	% cấp nước SH	≥80

- Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật khác tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật QCVN 07:2016/BXD và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành khác có liên quan.

7. Các yêu cầu về nội dung quy hoạch:

a. Yêu cầu về điều tra khảo sát, thu thập tài liệu, số liệu, dữ liệu hiện trạng, đánh giá hiện trạng:

- Công tác điều tra khảo sát phải đảm bảo yêu cầu tại Công văn số 98/HD-STNMT-QLĐĐ ngày 26 tháng 9 năm 2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn khai thác bản đồ địa hình, bản đồ địa chính; quy trình lập, thẩm định, nghiệm thu, lưu trữ sản phẩm bản đồ địa hình phục vụ lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh.

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, hiện trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung đô thị Phong Điền, quy hoạch chung xã Phong Bình và các quy hoạch xây dựng có liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

b. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

- Đề xuất giải pháp quy hoạch phù hợp với định hướng quy hoạch chung liên quan, đồng thời đảm bảo liên kết với các quy hoạch, dự án đã được lập trong phạm vi quy hoạch.

c. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan đối với từng phân khu, trục đường chính, không gian mở, điểm nhấn.

d. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường vào nhóm nhà ở, bao gồm các nội dung sau:

- Giao thông khu quy hoạch: Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe; hào và tuynel kỹ thuật.

- Cao độ nền và thoát nước mưa: Quy hoạch san nền, hệ thống thoát nước mưa và giảm nhẹ thiên tai.

- Quy hoạch cấp nước: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình cấp nước và thông số kỹ thuật chi tiết.

- Quy hoạch cấp điện: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu cấp điện; quy mô các trạm điện phân phối.

- Quy hoạch chiếu sáng: Xác định tiêu chuẩn, nhu cầu chiếu sáng và lựa chọn các giải pháp chiếu sáng hiện đại, tiết kiệm năng lượng phù hợp với kiến trúc cảnh quan khu vực.

- Quy hoạch thông tin liên lạc: Xác định tiêu chuẩn, vị trí, quy mô, giải pháp thiết kế mạng lưới.

- Quy hoạch thu gom chất thải rắn: Xác định chỉ tiêu, dự báo tổng lượng nước thải và chất thải rắn; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

e. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường:

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

- Phân tích, dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

- Đề xuất các giải pháp giảm thiểu, khắc phục tác động đối với khu vực quy hoạch và các khu lân cận.

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

g. Dự kiến các công trình cần đầu tư và nguồn lực thực hiện:

Phân kỳ, lựa chọn các dự án ưu tiên đầu tư, đề xuất các dự án ưu tiên đầu tư và kế hoạch thực hiện phù hợp với yêu cầu đầu tư phát triển khu vực. Đề xuất, kiến nghị các cơ chế huy động và tạo nguồn lực thực hiện.

8. Thành phần hồ sơ, sản phẩm:

a. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp quy hoạch, các phụ lục.

- Dự thảo quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch.

- Các văn bản có liên quan đến việc xét duyệt đồ án quy hoạch

b. Phần bản vẽ:

TT	Tên bản đồ	Tỷ lệ
A	Phần bản vẽ	
1	Sơ đồ vị trí và ranh giới khu vực lập quy hoạch	1/2.000
2	Bản đồ hiện trạng tổng hợp (đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng)	1/500
3	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	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	1/500

TT	Tên bản đồ	Tỷ lệ
	vẽ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	
6	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bản đồ quy hoạch giao thông; bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng; bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc; bản đồ quy hoạch cấp nước; bản đồ quy hoạch cao độ nền và thoát nước mưa; bản đồ quy hoạch thoát nước bản; bản đồ quy hoạch thu gom chất thải rắn)	1/500
7	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500
8	Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có)	Tỷ lệ thích hợp
B	Phần văn bản	
1	Thuyết minh tổng hợp và các văn bản pháp lý liên quan	
2	Quy định quản lý xây dựng theo quy hoạch chi tiết	
3	Dự thảo tờ trình, quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch	

- Các bản đồ được thể hiện trên nền bản đồ địa hình theo đúng tỷ lệ lập quy hoạch.

- Nội dung và quy cách hồ sơ tuân thủ theo các quy định tại Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 của Chính phủ và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây dựng.

- Đối với việc cập nhật cơ sở dữ liệu hiện trạng và đồ án quy hoạch vào cơ sở dữ liệu GIS Huế, Chủ đầu tư lập quy hoạch thực hiện các nội dung được quy định tại Điều 11 của Quyết định số 1422/QĐ-UBND ngày 08 tháng 7 năm 2014 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế về việc ban hành Quy định thu thập, cập nhật, quản lý, tích hợp, khai thác và sử dụng dữ liệu dùng chung trên địa bàn tỉnh và các quy định khác có liên quan (lưu ý kinh phí lập đồ án được điều chỉnh theo hệ số quy định tại Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng).

Số lượng hồ sơ: 8 bộ và 2 đĩa USB chứa nội dung hồ sơ quy hoạch.

9. Nguồn vốn lập quy hoạch:

a. Nguồn vốn: Quy hoạch được lập từ nguồn vốn ngân sách.

b. Dự toán kinh phí:

Sau khi nhiệm vụ quy hoạch được UBND huyện phê duyệt, UBND xã Phong Bình có trách nhiệm lập dự toán theo định mức thiết kế quy hoạch gửi Phòng Tài chính – Kế hoạch thẩm định, trình UBND huyện phê duyệt theo đúng quy định của Luật Đầu tư công số 39/2019/QH14.

10. Thời gian thực hiện: 04 tháng kể từ khi nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt.

11. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Phong Điền
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Phong Bình
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Theo quy định pháp luật