



**CÔNG TY TNHH TƯ VẤN QUY HOẠCH
VÀ MÔI TRƯỜNG HÒA PHÁT**

ĐỊA CHỈ: 32M XUÂN THỦY, PHƯỜNG QUANG TRUNG, TP. QUY NHƠN

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

**ĐỒ ÁN: QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500
CỤM CÔNG NGHIỆP TÀ SỨC (GIAI ĐOẠN 3)**

Địa điểm: xã Vĩnh Quang, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định.



MỤC LỤC

Phần I: Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch	3
1. Lý do của việc lập quy hoạch:	3
2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:	3
II. Căn cứ lập quy hoạch:	3
1. Cơ sở pháp lý:	3
2. Các nguồn tài liệu, số liệu:	5
3. Cơ sở bản đồ:.....	5
Phần 2: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch	6
1. Vị trí, ranh giới quy hoạch và phạm vi nghiên cứu:	6
2. Tổng diện tích quy hoạch khoảng 35 ha.	6
Phần 3: Các yêu cầu trong quá trình lập đồ án	7
I. Khái quát đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu:	7
1. Tình hình dân sinh kinh tế:.....	7
2. Điều kiện tự nhiên:	7
3. Địa hình, địa mạo, thủy văn:	8
4. Hiện trạng sử dụng đất:	9
5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:	9
a) Hệ thống giao thông:	10
b) Thoát nước:	10
c) Cấp nước:	10
d) Cấp điện:	11
e) Môi trường:	11
6. Hiện trạng xây dựng :.....	11
7. Đánh giá chung.....	11
a. Thuận lợi.....	11
b. Khó khăn :	12
II. Nhiệm vụ quy hoạch:	12
III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:	13
1. Xác định chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất:	13
2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.....	13
IV. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:	14
V. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường	14
Phần 4: 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.	16
I. Thành phần hồ sơ và tiến độ thực hiện	16
1. Thành phần bản vẽ:	16
2. Thành phần hồ sơ:	16

3. Tiến độ thực hiện:	16
II. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.	16
III. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch:	17
Phần 5: Kiến nghị và kết luận.....	18
1. Tổ chức thực hiện:.....	18
2. Kết luận:	18

Phần I: Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch

1. Lý do của việc lập quy hoạch:

Cụm công nghiệp Tà Súc là cơ sở công nghiệp đầu tiên của huyện Vĩnh Thạnh, được UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết (giai đoạn 1) với diện tích 19,7 ha và giai đoạn 2 là 16,04 ha. Thời gian qua, CCN Tà Súc đã thu hút được 13 doanh nghiệp, đạt tỷ lệ lấp đầy 94,7%, giải quyết lao động trung bình từ 200 - 400 người (tùy vào thời điểm), đóng góp vào thu ngân sách khoảng 20 tỷ đồng/năm. Qua khảo sát thực tế, quỹ đất trong CCN Tà Súc cơ bản đã hết, trong khi hiện nay, các doanh nghiệp có xu thế về các huyện miền núi, khai thác nguồn nhân lực nhàn rỗi nên có nhu cầu đầu tư phát triển công nghiệp rất cao. Hơn nữa, CCN Tà Súc (mở rộng) đã có trong quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Thạnh, được tích hợp vào phương án phát triển công nghiệp của quy hoạch tỉnh, việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tà Súc (giai đoạn 3) là hết sức cần thiết.

Đồng thời, thực hiện theo Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tà Súc (giai đoạn 3), huyện Vĩnh Thạnh. Vì vậy, cần phải lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tà Súc (giai đoạn 3) để thực hiện theo trình tự của pháp luật.

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đề án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;

- Quy hoạch xây dựng cụm công nghiệp để bố trí các ngành nghề ít gây ô nhiễm đến môi trường; sản xuất các sản phẩm làng nghề đặc trưng của địa phương, từng bước hiện đại hoá trong sản xuất, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế khu vực huyện Vĩnh Thạnh nói riêng và kinh tế tỉnh Bình Định nói chung.

- Làm cơ sở để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch.

II. Căn cứ lập quy hoạch:

1. Cơ sở pháp lý:

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 Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng; Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ 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 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 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ QCVN 07:2023/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật kèm theo Thông tư số 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023;

Quyết định số 17/2024/QĐ-UBND ngày 03/6/2024 quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 1495/QĐ-UBND ngày 26/04/2024 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2956/QĐ-UBND ngày 24/11/2022 của Chủ tịch UBND huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Vĩnh Quang đến năm 2035;

Căn cứ Nghị Quyết hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Thạnh khóa XII, kỳ họp thứ 15 (Kỳ họp chuyên đề) của Hội đồng nhân dân huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt chủ trương đầu tư các dự án nhóm C khởi công mới, sử dụng vốn đầu tư công ngân sách huyện Vĩnh Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 3267/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND tỉnh về việc Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Cụm công nghiệp Tà Súc (giai đoạn 3), huyện Vĩnh Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 83/QĐ-BQL ngày 16/10/2024 của Giám đốc Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện Vĩnh Thạnh về việc phê duyệt Dự toán chi phí chuẩn bị đầu tư và Kế hoạch lựa chọn nhà thầu lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tà Súc (giai đoạn 3).

2. Các nguồn tài liệu, số liệu:

- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01: 2021/BXD của Bộ Xây dựng;
- Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về hạ tầng kỹ thuật số 07: 2023/BXD của Bộ Xây dựng.
- Quy chuẩn xây dựng Việt Nam, và các Tiêu chuẩn xây dựng khác có liên quan;
- Tình hình hiện trạng kinh tế - xã hội và định hướng phát triển của huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định;
- Hiện trạng kiến trúc, hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của xã Vĩnh Quang;
- Các số liệu khác tại địa phương;

3. Cơ sở bản đồ:

- Căn cứ đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Vĩnh Thạnh đến năm 2035;
- Căn cứ bản đồ Quy hoạch chung xây dựng xã nông thôn mới xã Vĩnh Quang đến năm 2035;
- Căn cứ Bản đồ giải thửa xã Vĩnh Quang.

Phần 2: Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch.

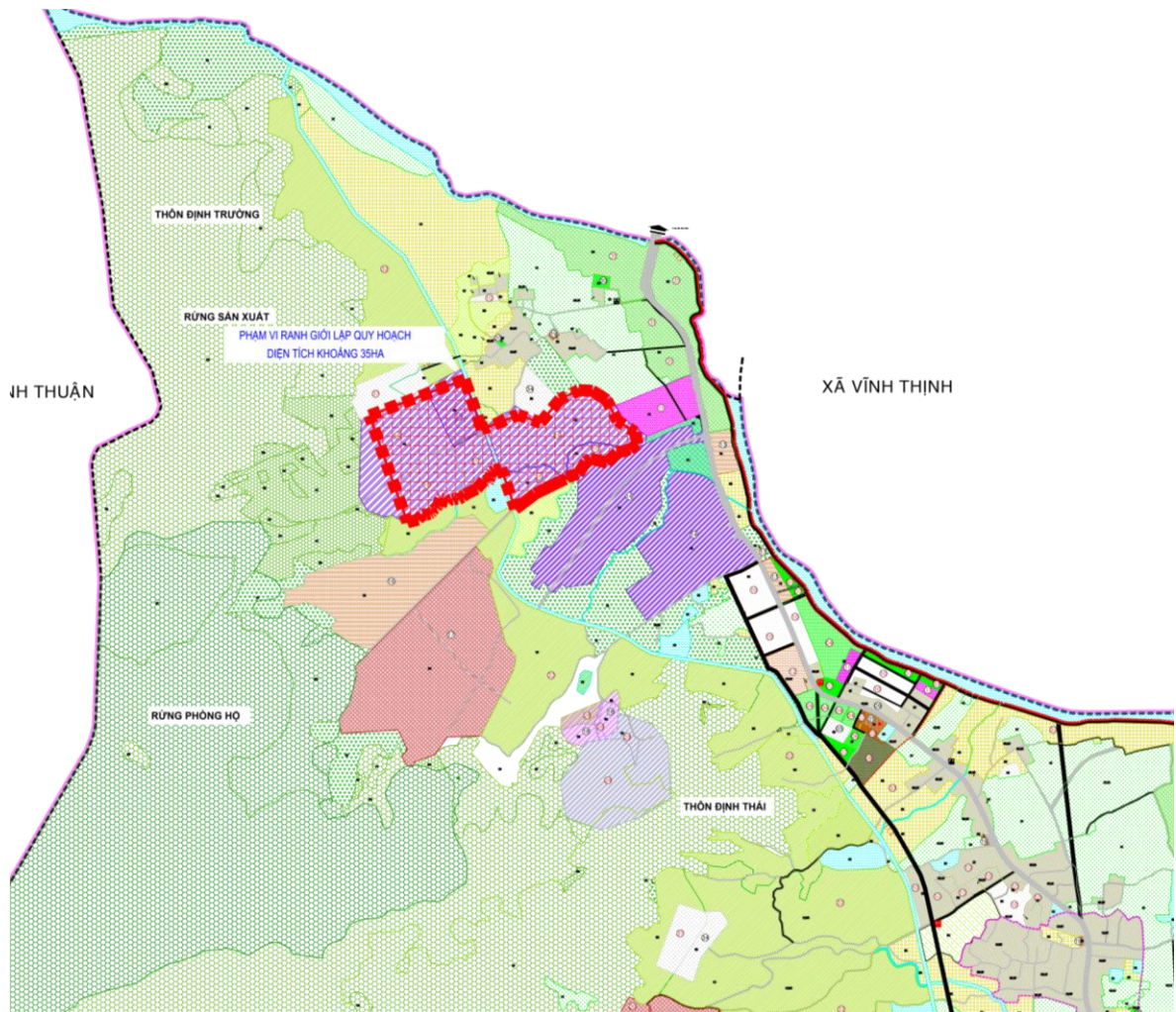
1. Vị trí, ranh giới quy hoạch và phạm vi nghiên cứu:

Phạm vi quy hoạch thuộc thôn Định Trường, xã Vĩnh Quang, huyện Vĩnh Thạnh, tỉnh Bình Định, có giới cận như sau:

- + Phía Bắc giáp : Đất nông nghiệp và đất nghĩa địa;
- + Phía Nam giáp : Đất trồng cây lâu năm, cụm CN Tà Súc (giai đoạn 1);
- + Phía Đông giáp : Đất nông nghiệp và đất nghĩa địa;
- + Phía Tây giáp : Đất trồng cây lâu năm.

2. Tổng diện tích quy hoạch khoảng 35 ha.

(Quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể trong giai đoạn quy hoạch chi tiết xây dựng).



Phần 3: Các yêu cầu trong quá trình lập đồ án

I. Khái quát đặc điểm hiện trạng khu vực nghiên cứu:

1. Tình hình dân sinh kinh tế:

- Lao động chủ yếu là lao động nông nghiệp trồng trọt chăn nuôi tại chỗ, một số là lao động phổ thông. Nhà ở kết hợp sản xuất nông nghiệp, lô đất có vườn rộng để chăn nuôi và trồng trọt. Kiến trúc kiểu truyền thống: nhà tường gạch chịu lực, mái lợp ngói hoặc tôn và một số nhà ở kiểu lô phố được xây dựng dọc theo các tuyến đường nội bộ với chất lượng kiến trúc trung bình.



Hộ dân hiện trạng gần khu QH

2. Điều kiện tự nhiên:

Nằm trong vùng khí hậu gió mùa nhiệt đới, có 2 mùa rõ rệt: Mùa khô: từ tháng 02 đến tháng 08; mùa mưa: bắt đầu từ tháng 10 đến tháng 01 năm sau.

+ **Nhiệt độ:** Nhiệt độ trung bình hàng năm từ 22⁰C - 27⁰C, số tháng có nhiệt độ trung bình lớn hơn 25⁰C từ tháng 6 - tháng 8. Nhiệt độ thấp vào tháng 10, tháng 11.

+ **Độ ẩm:** Độ ẩm không khí tương đối cao. Trung bình trong năm từ 70 – 84,4%, có tháng độ ẩm trên 90% (tháng 11).

+ **Lượng mưa:** Lượng mưa hàng năm trung bình 1.800 – 2.000 mm, lượng mưa phân bố không đều, mùa mưa từ tháng 9 đến tháng 12 chiếm khoảng 75% lượng mưa cả năm.

+ **Nắng:** Hàng năm có khoảng 240 ngày nắng. Tổng số giờ nắng từ 1.900 – 2.420 giờ. Mùa khô có giờ nắng cao khoảng 1.330 – 1.700 giờ, chiếm 70% số giờ nắng trong năm.

+ **Gió:** Hướng gió thịnh hành thay đổi theo mùa, tốc độ gió trung bình cả năm là 2 - 2,3 m/s. Hướng gió thịnh hành là gió Đông Nam với tần suất 50 - 70%, tốc độ gió trung bình 1,9 - 2,2 m/s, tốc độ gió cực đại (khi có bão) là 40 m/s.

+ **Bão:** Do nằm trong vùng duyên hải Nam Trung Bộ nên hàng năm thường chịu ảnh hưởng của bão hoặc áp thấp nhiệt đới, bình quân từ 5 - 9 trận/năm.

3. Địa hình, địa mạo, thủy văn:

3.1. Địa hình, địa mạo:

- Địa hình: Khu vực lập quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, đồi núi chưa sử dụng . Địa hình dốc. Hướng dốc địa hình chủ yếu từ Tây sang Đông và Bắc vào Nam.

- Địa mạo: Trong khu vực quy hoạch chủ yếu là trồng keo, bạch đàn. Trong khu vực có hệ thống điện trung thế 22kv.



hình ảnh khu vực lập QH

3.2. Thủy văn:

- Khu vực xây dựng cụm công nghiệp nằm trong vùng thoát nước của các khu vực địa hình cao phía Tây, và nước thoát từ các khu dân cư..Thoát về kênh mương, suối chảy ra sông.



4. Hiện trạng sử dụng đất:

Khu vực quy hoạch chủ yếu là đất trồng cây lâu năm, đất đồi núi chưa sử dụng, còn lại là đất trồng cây hàng năm khác, đất trồng lúa, đất lâm nghiệp, đất giao thông..

Thống kê hiện trạng sử dụng đất như sau:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Tổng diện tích quy hoạch		350.000,00	100
1	Đất đồi chưa sử dụng	Hg/b	227.487,67	65,00
2	Đất trồng cây hàng năm khác	ĐM	958,45	0,27
3	Đất đường dân sinh, đường mòn	DGT	9.749,45	2,79
4	Đất thủy lợi	DTL	3.379,03	0,97
5	Đất trồng cây lâu năm	LNC	103.927,28	29,69
6	Đất chuyên trồng lúa nước	2L	1.693,58	0,48
7	Đất lâm nghiệp	RSM	2.804,54	0,80

5. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật:

a) Hệ thống giao thông:

- Giao thông đối ngoại:
 - + Phía Nam: Tiếp giáp với tuyến đường bê tông xi măng lộ giới 8m.
- Giao thông đối nội: Trong khu quy hoạch có tuyến đường BTXM lộ giới 3m, phục vụ cho dân sinh và lâm nghiệp.
- Đánh giá chung: Giao thông tiếp cận cụm công nghiệp tương đối thuận lợi, cần đầu tư xây dựng tuyến đường kết nối, nâng cấp các tuyến đường hiện trạng.



Hình ảnh Đường BTXM hiện trạng phía Nam và đường nội bộ

b) Thoát nước:

Nước mưa chảy tràn từ các khu vực đồi núi ra kênh, suối, hướng thoát từ Tây sang Đông và Bắc và Nam là chủ yếu, về mương, suối hiện trạng sau đó thoát về phía Nam và sông.



Hình ảnh mương hiện trạng trong ranh quy hoạch

c) Cấp nước:

Khu vực chưa có hệ thống cấp nước sạch.

d) Cấp điện:

Hiện trạng đã tuyến 22KV chạy dọc theo tuyến đường bê tông xi măng phía nam.



Hình ảnh điện 22KV hiện trạng

e) Môi trường:

Khu vực lập quy hoạch hiện trạng chủ yếu là đất lâm nghiệp,... Do đó, không có các hoạt động gây ô nhiễm, ảnh hưởng đến môi trường xung quanh.

6. Hiện trạng xây dựng :

Hiện trạng có khoảng 3 hộ dân đang sinh sống và canh tác trong phạm vi quy hoạch.



7. Đánh giá chung

a. Thuận lợi

- Đất sản xuất nên công tác GPMB thuận lợi, chi phí đền bù không cao.
- Khu dự án có diện tích tập trung, điều kiện thi công dễ dàng.

- Giao thông tiếp cận thuận lợi.

b. Khó khăn :

- Trong khu vực có hệ thống kênh mương, suối, nên ảnh hưởng đến hiệu quả sử dụng đất cụm công nghiệp, bảo đảm hành lang an toàn suối.

- Kết cấu hạ tầng kỹ thuật trong khu vực dự án cần phải đầu tư xây dựng mới toàn bộ rất tốn kém, trong khi đó ngân sách dành cho xây dựng công nghiệp còn hạn chế.

II. Nhiệm vụ quy hoạch:

Thực hiện theo Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ; 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 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; cụ thể:

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng khu đất; các đặc điểm về kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật. Các quy định của quy hoạch có liên quan đã được phê duyệt;

b) Xác định tính chất, chức năng và các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất, các chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc đối với từng khu chức năng đảm bảo phù hợp với phạm vi ranh giới quy hoạch.

d) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đấu nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của cụm công nghiệp:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng khu chức năng.

- Giao thông: Xác định mạng lưới đường giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng trong khu vực thực hiện dự án để thiết kế cho hợp lý.

- Cấp nước: Xác định nhu cầu sử dụng nước và nguồn cấp nước, mạng lưới cấp nước và hệ thống cấp nước chữa cháy.

- Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng điện và nguồn cấp điện, mạng lưới đường dây và hệ thống chiếu sáng khu vực trong quá trình xây dựng, vận hành phục vụ dự án.

- Thoát nước mặt: Xác định mạng lưới thoát nước mặt, hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước thải. Xác định cụ thể các vị trí thoát nước mặt của dự án.

- Xác định lượng nước thải sinh hoạt, nước thải trong khu vực dự án; chất thải rắn của dự án và mạng lưới thoát nước thải, vị trí quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải rắn.

đ) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường:

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

- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.

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

III. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật của đồ án:

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01: 2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hạ tầng kỹ thuật 07: 2023/BXD; 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 và các Tiêu chuẩn có liên quan:

1. Xác định chỉ tiêu quy hoạch về sử dụng đất:

- Theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng.

- Tỷ lệ các loại đất xây dựng trong cụm Công nghiệp dự kiến như sau:

STT	Các loại đất	Tỉ lệ chiếm đất (%)
1	Đất giao thông	≥ 10
2	Đất cây xanh	≥ 10
3	Các khu kỹ thuật	≥ 1

- Tỷ lệ đất trồng cây xanh tối thiểu trong các lô đất xây dựng nhà máy: 20%.

- Mật độ xây dựng thuần của lô đất xây dựng nhà máy, kho tàng tối đa là 70%.

- Phải bố trí dải cây xanh cách ly quanh cụm công nghiệp với chiều rộng $\geq 10m$ và đảm bảo an toàn cho khu vực cao độ nền thấp xung quanh.

2. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật.

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số 01: 2021/BXD; Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về hạ tầng kỹ thuật 07: 2023/BXD và các Tiêu chuẩn có liên quan:

- Chỉ tiêu cấp điện:

Bảng 2.29 (QCVN 01: 2021/BXD):Chỉ tiêu cấp điện cho sản xuất công nghiệp, kho tàng

Loại công nghiệp	Chỉ tiêu (kW/ha)
1.Công nghiệp nặng (luyện gang, luyện thép, sản xuất ô tô, sản xuất máy cày, công nghiệp hóa dầu, hóa chất, phân bón), sản xuất xi măng	350
2.Công nghiệp vật liệu xây dựng khác, cơ khí	250
3.Công nghiệp chế biến lương thực, thực phẩm, điện tử, vi tính, dệt	200
4.Công nghiệp giấy da, may mặc	160
5.Cụm công nghiệp nhỏ, tiểu công nghiệp	140
6. Các cơ sở sản xuất thủ công nghiệp	120
7. Kho tàng	50

- Chỉ tiêu cấp nước: $\geq 20m^3/ha/ngày$ đêm cho tối thiểu 60% diện tích đất công nghiệp.

- Chỉ tiêu thu gom nước thải: tổng lượng nước thải thu gom $\geq 80\%$ nước cấp.

- Chỉ tiêu thu gom rác thải: Dựa trên dây chuyền công nghệ của từng loại hình công nghiệp nhưng đảm bảo $\geq 0,3$ tấn/ha.

IV. Định hướng tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Căn cứ vào hiện trạng khu đất, ranh giới đất được giao, cơ cấu quy hoạch dự kiến:

+ Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, giao thông phù hợp định hướng quy hoạch tổng thể được duyệt.

+ Bố cục phân khu chức năng, các loại hình sử dụng đất trong Cụm công nghiệp, tỉ lệ phân bổ các loại hình sử dụng đất theo hướng thuận lợi cho đầu tư hạ tầng kỹ thuật và quỹ đất bố trí các cơ sở sản xuất có được diện tích tối ưu.

+ Bố trí các trục giao thông đảm bảo thông suốt, sản xuất an toàn, phù hợp với việc thu gom nước thải, thoát nước mặt cho toàn khu, đảm bảo kết nối các khu hạ tầng khác không nằm trong quy hoạch.

+ Đảm bảo hành lang súi; Dải cây xanh cách ly, cây xanh cảnh quan tỉ lệ cây xanh theo quy định.

V. Đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường.

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hóa, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật tối ưu cho khu vực quy hoạch;
- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch;
- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

Phần 4: 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.

I. Thành phần hồ sơ và tiến độ thực hiện

1. Thành phần bản vẽ:

- 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;

Bao gồm các bản vẽ sau:

- 1) Sơ đồ vị trí và ranh giới lập quy hoạch, tỷ lệ 1/2000
- 2) Bản đồ hiện trạng tổng hợp, tỷ lệ 1/500.
- 3) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500.
- 4) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500.
- 5) Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- 6) Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.
- 7) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

2. Thành phần hồ sơ:

- Thuyết minh tổng hợp, đĩa CD.
- Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.
- Các văn bản pháp lý có liên quan và phụ lục tính toán, giải trình (nếu có).
- Dự thảo: Tờ trình, quyết định và các văn bản khác có liên quan.

3. Tiến độ thực hiện:

Hoàn thành đồ án Quy hoạch không quá 60 ngày kể từ ngày Nhiệm vụ Quy hoạch được UBND huyện phê duyệt.

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

1. Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu hoặc tổ chức hội nghị, hội thảo. Cơ quan, tổ chức, cá nhân được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản hoặc góp ý kiến trực tiếp.

2. Việc lấy ý kiến cộng đồng dân cư về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết xây dựng và quy hoạch chung xây dựng xã, 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.

3. 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.

4. Cơ quan, tổ chức lập quy hoạch xây dựng có trách nhiệm tiếp thu ý kiến của cơ quan, tổ chức, cộng đồng dân cư được lấy ý kiến để hoàn thiện nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng; trường hợp không tiếp thu thì phải trả lời bằng văn bản và nêu rõ lý do trước khi phê duyệt quy hoạch.

5. Chính phủ quy định chi tiết việc lấy ý kiến về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng của các cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư có liên quan.

III. Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch:

- Căn cứ 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.

- Tổng dự toán chi phí lập quy hoạch căn cứ 35 ha: **991.645.000 đồng** (bằng chữ: Chín trăm chín mươi một triệu, sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng chẵn././)

I Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	: 629.085.000	đồng
1 Chi phí khảo sát địa hình	: 263.699.000	đồng
- Chi phí lập bản đồ khảo sát địa hình	: 256.018.000	đồng
- Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	: 7.681.000	đồng
2 Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	: 41.645.000	đồng
3 Chi phí lập quy hoạch tỷ lệ 1/500	: 323.741.000	đồng
II Chi phí khác liên quan	: 362.560.000	đồng
1 Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	: 7.712.000	đồng
2 Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	: 34.279.000	đồng
3 Quản lý nghiệp vụ lập quy hoạch	: 29.980.000	đồng
4 Chi phí lấy ý kiến đồ án quy hoạch	: 5.995.000	đồng
5 Chi phí công bố quy hoạch	: 9.712.000	đồng
6 Chi phí đưa mốc giới ra thực địa 103 mốc(tạm tính)	: 253.648.000	đồng
7 Chi phí giám sát khảo sát	: 10.425.000	đồng
8 Chi phí thẩm định hồ sơ, sản phẩm khảo sát địa hình	: 5.120.000	đồng
9 Chi phí thẩm tra phê duyệt quyết toán	: 5.689.000	đồng

Phần 5: Kiến nghị và kết luận

1. Tổ chức thực hiện:

- Cấp phê duyệt NVQH-TKQH: UBND huyện Vĩnh Thạnh.
- Cơ quan thẩm định NVQH-TKQH : Ban QLDA ĐTXD và PTQĐ huyện.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng.
- Cơ quan lập NVQH: Công Ty TNHH Quy hoạch và Môi trường Hòa Phát.

2. Kết luận:

Trên đây là nội dung của nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Cụm công nghiệp Tà Súc (Giai đoạn 3). Kính trình UBND huyện Vĩnh Thạnh ra quyết định phê duyệt để có cơ sở thực hiện các bước tiếp theo./.