

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

**QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG - TỶ LỆ 1/500
KHU BỜ TÂY SÔNG IA SOL
THỊ TRẤN PHÚ THIỆN, HUYỆN PHÚ THIỆN
TỈNH GIA LAI**

Tháng 11/2023

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

NHIỆM VỤ QUY HOẠCH

QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG - TỶ LỆ 1/500
KHU BỜ TÂY SÔNG IASOL
THỊ TRẤN PHÚ THIỆN, HUYỆN PHÚ THIỆN
TỈNH GIA LAI

Gia Lai, ngày ... tháng ... năm 2023

CHỦ ĐẦU TƯ
PHÒNG KINH TẾ VÀ HẠ TẦNG
HUYỆN PHÚ THIỆN

ĐƠN VỊ LẬP NHIỆM VỤ
CÔNG TY CP TƯ VẤN
XÂY DỰNG VIỆT ANH



[Signature]
GIÁM ĐỐC
LÊ MINH ĐÀO

I. Mở đầu

1.1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch

Huyện Phú Thiện được thành lập năm 2007, với trung tâm hành chính là thị trấn Phú Thiện, khi đó chỉ gồm một số làng đồng bào dân tộc thiểu số tại chỗ và nhóm dân cư các tỉnh phía bắc vào định cư từ các chương trình kinh tế mới những năm 1979 - 1980. Hạ tầng thị trấn lúc đó ngoài Quốc lộ 25, chỉ có những con đường nhỏ cấp thôn, làng.

Tháng 6/2020, Đại hội Đảng bộ huyện lần thứ XIX đã đặt ra các nhiệm vụ phải phát triển trong nhiệm kỳ 2020-2025, theo đó thị trấn Phú Thiện sẽ có hạ tầng kỹ thuật đạt các tiêu chí cao của đô thị loại V vào 2025, và đạt đô thị loại IV vào năm 2030.

Trong thời gian đó đến nay, vượt qua khó khăn và thử thách, vấn đề phát triển đô thị đã được các cấp các ngành quan tâm chỉ đạo, huyện đã triển khai được nhiều nội dung quan trọng: Tổ chức lập quy hoạch chi tiết xây dựng các khu cảnh quan 2 bên bờ sông đô thị, quy hoạch các làng đồng bào dân tộc thiểu số trong đô thị để bảo tồn... đây là cơ sở để lập các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật, dự án khu đô thị mới... để kêu gọi hỗ trợ từ các nguồn vốn Trung ương và tỉnh (kè bờ đông sông Ia sol, kè bờ tây và đập dâng trên sông...), và kêu gọi xúc tiến đầu tư phát triển đô thị; Tiếp nữa, đối với các khu dân cư tổ dân phố, thôn làng trong đô thị, huyện thực hiện theo chủ trương Nhà nước và nhân dân cùng làm; lồng ghép nhiều chương trình, xã hội hóa xây dựng hạ tầng. Hàng năm phát động phong trào thi đua đường thông, hè thoáng, môi trường sạch ở các tổ dân phố, thôn làng, có tổng kết và biểu dương các điển hình để tạo phong trào quần chúng mạnh mẽ cho xây dựng và phát triển đô thị.

Ngoài ra, huyện nỗ lực tìm sự hỗ trợ từ các nguồn vốn để xây dựng công trình cấp nước sạch từ hệ thống cấp nước tập trung, phát triển lưới điện chiếu sáng, cây xanh đô thị, xây dựng quảng trường, công viên, thu gom rác thải, ...

Đến nay, tiếp tục với các nội dung đã được đầu tư, sau gần 3 năm triển khai chỉnh trang đô thị, bước đầu huyện Phú Thiện đã xây dựng được thêm 1 số tuyến như: Hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch đường Hùng Vương (Quốc lộ 25 qua thị trấn), với chiều dài hơn 1Km và mặt cắt ngang 30m ở khu trung tâm (lòng đường, thoát nước, vỉa hè, cây xanh và chiếu sáng), dự kiến năm 2023-2024 sẽ hoàn thành thêm 2,5km đoạn còn lại; đang xây dựng 2 tuyến chính lớn từ quốc lộ vào trung tâm thị trấn (đường Trường Chinh và đường Trần Phú); kết nối tuyến cảnh quan ra bờ sông Ia Sol (đường Chu văn An nối dài); tranh thủ nguồn hỗ trợ của Trung ương xây dựng được hơn 1Km kè và đường cảnh quan sông Ia Sol; dự kiến nếu thuận lợi sẽ hoàn thành hạ tầng kỹ thuật khu cảnh quan 2 bên bờ sông và đập dâng nước tạo cảnh quan đô thị vào năm 2025.

Khu vực bờ Tây sông Ia Sol (phía Bắc quốc lộ 25), theo Đồ án Quy hoạch chung được phê duyệt, nằm trong khu vực phía Tây sông Ia Sol của Thị trấn Phú Thiện. Ngoài các khu dân cư hiện trạng còn quỹ đất trống khá nhiều, thuận lợi cho công tác quy hoạch xây dựng thành một khu đô thị phát triển đồng bộ, sầm

uất, làm động lực phát triển về thương mại dịch vụ cho toàn vùng.

Tuyến đường bờ kè phía Đông đã được đầu tư xây dựng kết hợp với tuyến đường bờ kè phía Tây sau khi xây dựng hoàn chỉnh sẽ tạo ra trục phát triển đô thị kết nối hai bên bờ sông được quy cũ và đồng bộ. Tuyến đường là một trong những trục cảnh quan cần thiết tại khu vực trung tâm thị trấn, gắn kết với cảnh quan ven sông Ia Sol, tạo ra không gian văn minh, hiện đại hai bên bờ sông, hướng đến phát triển đô thị xanh và bền vững.

Chính vì lý do đó, việc lập Quy hoạch chi tiết xây dựng TL 1/500 Khu bờ Tây sông Ia Sol) là một trong những nhiệm vụ cần thiết và cấp bách với mục đích sớm đưa dự án thành hiện thực, phục vụ nhu cầu sinh hoạt, dịch vụ, thương mại, du lịch của người dân trong khu vực nói riêng và cho huyện Phú Thiện nói chung.

1.2. Các căn cứ lập quy hoạch

1.2.1. Căn cứ pháp lý:

- Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/06/2014;
- Căn cứ Luật xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/06/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị Số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;
- Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;
- Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/05/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ 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 của Chính phủ 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 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;
- Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về Quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;
- Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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;
- Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

- Thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Căn cứ Quyết định 82/QĐ-UBND ngày 09/2/2021 của UBND tỉnh Gia Lai về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đến năm 2030;

- Kế hoạch số 154/KH-UBND ngày 01/8/2023 của UBND huyện về việc Lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn huyện giai đoạn 2023-2030./.

1.2.2. Các tài liệu cơ sở khác

- Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD ;

- Các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành;

- Niên giám thống kê huyện Phú Thiện năm 2020, 2021,2022 (số liệu thống kê tham khảo năm 2023);

- Các tài liệu, số liệu khác liên quan.

1.3. Mục tiêu đồ án:

- Cụ thể hóa đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thiện đến năm 2030 ; làm cơ sở pháp lý cho công tác quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch và lập các dự án đầu tư xây dựng các công trình.

- Hình thành khu dân cư mới gắn liền với hiện trạng khu vực và quy hoạch chung đã được phê duyệt. Quy hoạch và xây dựng mới đồng bộ toàn khu vực nghiên cứu, nâng cao điều kiện, môi trường sống, kinh doanh buôn bán của người dân trong khu vực.

- Khai thác triệt để và sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có, đề xuất danh mục các dự án để huy động được nhiều nguồn vốn cùng tham gia đầu tư xây dựng.

1.4. Phạm vi nghiên cứu và lập quy hoạch

1.4.1. Phạm vi lập quy hoạch

Gồm các tổ dân phố 7, 11, 12, thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai.

- Ranh giới quy hoạch:

+ Phía Đông giáp: Sông Ia Sol;

+ Phía Tây giáp: Xã Ia Ake;

+ Phía Nam giáp: Kênh thủy lợi Ayun hạ;

+ Phía Bắc giáp: Xã Ia Ake.

1.4.2. Quy mô:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 158,786 ha. (Quy mô này sẽ được chuẩn xác trong quá trình lập, thẩm định và phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng - TL: 1/500).

II. Đánh giá sơ bộ hiện trạng, xác định những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án:

2.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng

2.1.1. Dân số:

- Trong khu vực lập quy hoạch có khoảng 1.266 hộ dân sinh sống với khoảng 5.593 nhân khẩu.

2.1.2. Hiện trạng sử dụng đất:

- Khu vực có đất cơ quan là khối các phòng ban huyện với quy mô khoảng 8.734 m²; Hội trường sinh hoạt tổ dân phố 7,11,12 với quy mô khoảng 1.347 m²; trường THCS Nguyễn Trung Trực quy mô khoảng 13.796 m²; trường Tiểu học Ngô Mây quy mô khoảng 2791 m²;

- Đất ở hiện trạng với quy mô khoảng 594.310 m² .
- Đất ở hiện trạng làng đồng bào với quy mô khoảng 159.960 m² .
- Đất nghĩa trang với quy mô 1.059 m².
- Đất nông nghiệp với quy mô 519.100 m²
- Còn lại là các loại đất chưa sử dụng, đất thủy lợi và đất giao thông.

Bảng thống kê hiện trạng sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (ha)	Tỉ lệ (%)
1	Đất Công trình công cộng	1,008	0,6
2	Đất Trường học	1,804	1,1
3	Đất ở	59,431	37,4
4	Đất ở làng đồng bào	15,996	10,1
5	Đất nghĩa trang	1,059	0,7
6	Đất TĐTT	0,724	0,5
7	Đất nông nghiệp	52,91	33,3
8	Đất giao thông	25,854	16,3
Tổng cộng		158,786	100,0

2.1.3. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

a. Hiện trạng giao thông

- Khu vực lập quy hoạch có tuyến Quốc lộ 25 (đường Hùng Vương) đi qua khu vực nghiên cứu có chiều dài 1,1 Km, mặt đường BTN lộ giới 30m.

- Mạng lưới giao thông khu vực nghiên cứu có chất lượng chưa tốt, quy mô mặt cắt ngang nhỏ, kết cấu chủ yếu là đường bê tông, cấp phối đá dăm láng nhựa và đường đất .

b. Hiện trạng sông suối:

- Sông Ia Sol: Nằm vị trí hướng đông dự án là một trong hai con sông cùng với sông Ayun, đây là nguồn dự trữ và cung cấp nước mặt chủ yếu của Thị trấn cho các ngành sản xuất, dịch vụ cũng như sinh hoạt của người dân.

c. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật

❖ Nền xây dựng

- Khu vực nghiên cứu có địa hình tương đối bằng phẳng, Hướng dốc từ Tây sang Đông, thoát nước đổ về sông Ia Sol. Ngoài các khu vực dân cư hiện trạng cao độ nền đã tương đối ổn định, các khu vực đất nông nghiệp đa phần cao độ nền có độ dốc <10% thuận lợi cho phát triển quy hoạch xây dựng.

❖ Hệ thống thoát nước mưa và vệ sinh môi trường

- Trong nội thị nước mưa chủ yếu thoát bằng hệ thống cống hộp và mương nổi 2 bên đường hiện chỉ có trên một số tuyến đường chính. Trong những năm tới cần từng bước quy hoạch lại hệ thống tiêu thoát nước, hạn chế những rãnh cống thoát nước lộ thiên.

d. Hiện trạng hệ thống cấp nước

- Trên địa bàn thị trấn Phú Thiện đã có hệ thống cung cấp nước sạch tập trung, tuy nhiên công trình mới đưa vào vận hành, sử dụng nên tỷ lệ hộ dân dùng nước sạch nhà máy chưa nhiều (468 hộ/ 4.283 hộ, đạt tỷ lệ 11%) . Chủ yếu còn dùng nước từ giếng đào giếng khoan và nước mưa.

e. Hiện trạng hệ thống cấp điện

- Hiện nay thị trấn Phú Thiện được cấp điện bởi nguồn điện lưới Quốc gia qua tuyến 22KV Ayun Pa đi huyện Phú Thiện dọc theo đường QL 25. Thuộc trạm biến áp E44-110/35/22kV Ayun Pa .

- Tuyến chiếu sáng giao thông chỉ có một số trên đoạn đường trung tâm thị trấn và một số tuyến đường giao thông chính, dùng đèn cao áp sodium và đèn Led gắn trên trụ thép hoặc trên trụ chung với trụ điện, tuyến cấp chiếu sáng đi ngầm với các tuyến đường có gắn đèn trên trụ thép và đi cáp chiếu sáng nổi với các đèn có gắn trên có gắn chung với các trụ điện hạ áp.

- Hiện trạng có đường dây điện 110KV từ Pleiku - Ayun Pa đi qua dọc theo hướng đường Chu Văn An đi ngang qua khu vực.

f. Hiện trạng thoát nước bẩn, quản lý CTR và nghĩa trang và vệ sinh môi trường

- Hệ thống thoát nước chưa được đầu tư đồng bộ, chưa có hệ thống xử lý nước tập trung. Hệ thống thoát nước sử dụng nửa thoát nước mặt và nước thải sinh hoạt làm ảnh hưởng không nhỏ đến đời sống sinh hoạt của nhân dân.

- Trong nội thị nước mưa chủ yếu thoát bằng hệ thống cống hộp và mương nổi 2 bên đường hiện chỉ có trên một số tuyến đường chính. Trong những năm tới cần từng bước quy hoạch lại hệ thống tiêu thoát nước, hạn chế những rãnh cống thoát nước lộ thiên.

- Riêng nước thải sinh hoạt theo tập quán tại địa phương, các hộ gia đình đều làm hầm rút dạng giếng thấm.

- Hiện tại, nước thải của dân cư trong thị trấn mới chỉ được xử lý sơ bộ bằng bể tự hoại.

- Rác thải toàn thị trấn hằng ngày ước tính 0,9kg/người cho 21.491 người là khoảng 19 tấn. Rác thải của người dân trong thị trấn cũng chỉ mới được thu gom tại khu vực trung tâm với tỷ lệ thu gom khoảng 80%. Đối với khu vực nhà vườn và khu dân cư thưa, chủ yếu đổ ra vườn và đốt tại chỗ.

- Nghĩa trang, nghĩa địa: Khu vực có nghĩa địa rải rác với đất nông nghiệp. Tổng diện tích khoảng 10.590 m².

2.2. Đánh giá hệ thống hạ tầng xã hội lân cận khu vực quy hoạch

- Đồ án Khu vực bờ Đông sông Ia Sol phê duyệt chi tiết quy hoạch xây dựng là yếu tố quan trọng trong việc định hướng quy hoạch kết nối, tạo sự đồng bộ trong công tác quản lý và phát triển đô thị hai bờ sông Ia Sol.

- Trong khu vực quy hoạch có trường THCS Nguyễn Trung Trực và trường Tiểu học Ngô Mây.

- Trong khu vực quy hoạch có các nhà sinh hoạt cộng đồng các tổ dân phố 7,11,12.

2.3. Những vấn đề, nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án:

- Xác định chỉ tiêu về dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất, đảm bảo phù hợp với Quy hoạch chung, Kết nối Quy hoạch chi tiết khu bờ Đông sông Ia Sol và các khu vực lân cận.

- Các giải pháp về thiết kế đô thị, kiến trúc công trình cụ thể và cảnh quan khu vực quy hoạch.

- Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

2.4. Các định hướng phát triển tại đồ án quy hoạch chung trong phạm vi quy hoạch:

- Trong phân khu chức năng phát triển đô thị tại đồ án quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đến năm 2030, phạm vi quy hoạch nằm trong phân khu “**Khu phát triển mới**”. Định hướng phát triển cho khu vực này thành các khu ở hỗn hợp với mật độ thấp, bên cạnh đó khai thác một số quỹ đất thương mại dịch vụ kêu gọi đầu tư cho khu trung tâm thị trấn. Giao thông khu vực hiện hữu được nâng cấp, mở rộng, định hướng phát triển một số tuyến giao thông chính kết nối khu vực này với khu trung tâm Hành chính của huyện bằng cây cầu bắt qua sông IaSol.

III. Tính chất, chức năng và các chỉ tiêu cơ bản

3.1. Tính chất:

- Là khu vực phát triển mới phía Tây sông Ia Sol, có tiềm năng giá trị

khai thác cao về quỹ đất, là một trong những hạt nhân thúc đẩy sự phát triển đô thị;

- Hình thành khu dân cư với hệ thống hạ tầng kỹ thuật và xã hội đồng bộ, nhằm khai thác quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu dân sinh, góp phần nâng cao diện mạo đô thị, chất lượng sống đô thị.

3.2. Chức năng chính:

- Khu vực hiện trạng chỉnh trang;
- Khu vực hiện trạng chỉnh trang làng đồng bào;
- Hệ thống công trình công cộng, dịch vụ và các khu nhà ở kết hợp thương mại ven sông;
- Khai thác phát triển khu nhà ở mật độ thấp kết hợp du lịch sinh thái;
- Hệ thống trường học (THCS, Tiểu học, Mẫu giáo);
- Hệ thống công viên cây xanh và bãi đỗ xe;
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật: Giao thông, trạm xử lý nước thải...

3.3. Dự kiến các chỉ tiêu cơ bản áp dụng trong đồ án:

- Chỉ tiêu đất ở đô thị giai đoạn đến năm 2030: 70-80 m²/người.

(Theo Đồ án Điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Phú Thiện, huyện Phú Thiện, tỉnh Gia Lai đến năm 2030)

- Dự báo quy mô dân số của khu vực quy hoạch: khoảng 8000 người.

Căn cứ vào các đặc điểm khu vực nghiên cứu và các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành, đồ án Quy hoạch chung, các chỉ tiêu Kinh tế kỹ thuật được đề xuất như sau:

TT	Hạng mục	Đơn vị tính	Chỉ tiêu
I	Dân số	người	khoảng 8.000
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	158,786
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	- Đất ở	m ² /người	≥70
2.2	- Đất công trình công cộng, dịch vụ	m ² /người	≥4
2.3	- Đất cây xanh	m ² /người	≥2
3	Tầng cao công trình		
3.1	- Nhà ở	Tầng	1 - 5
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	1 - 7
4	Mật độ xây dựng		
4.1	- Nhà ở	%	40 - 80

4.2	- Công trình công cộng, dịch vụ, du lịch	%	20 - 60
II	Hạ tầng xã hội		
1	Giáo dục		
1.1	Trường mầm non	Cháu/1000 người	≥ 50
		m ² /cháu	≥ 12
1.2	Trường tiểu học	hs/1000 người	≥ 65
		m ² /hs	≥ 10
1.3	Trường trung học cơ sở	hs/1000 người	≥ 55
		m ² /hs	≥ 10
2	Văn hóa - Thể dục thể thao		
2.1	Sân chơi nhóm nhà ở	Bán kính 300m	
		m ² /người	$\geq 1,0$
2.2	Sân luyện tập	m ² /người	$\geq 0,5$
		ha/công trình	$\geq 0,3$
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	>20
2	Bãi đỗ xe	m ² /người	$\geq 2,5$
3	Cấp điện		
3.1	- Sinh hoạt	W/người	≥ 200
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ		30% sinh hoạt
4	Cấp nước		
4.1	- Sinh hoạt	Lít/người.ngđ	≥ 100
4.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Lít/m ² sàn.ngđ	≥ 2
5	Tỉ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 100
6	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
7	Chất thải rắn	Kg/người/ng.đêm	0,9
		Tỉ lệ thu gom	100%

IV. Yêu cầu cụ thể về điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng các điều kiện tự nhiên, dân cư, xã hội;
- Đánh giá hiện trạng sử dụng đất, hiện trạng kiến trúc cảnh quan, các công trình hạ tầng xã hội;
- Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật: san nền, thoát nước mưa, cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc;
- Đánh giá hiện trạng các yếu tố về văn hoá - xã hội, môi trường khu vực;
- Thu thập tài liệu về hiện trạng, các quy hoạch, các dự án, các quy định của các đồ án quy hoạch có liên quan đến khu vực quy hoạch.

V. Yêu cầu đối với việc nghiên cứu tổ chức không gian kiến trúc

cảnh quan, sử dụng đất, kết nối hạ tầng kỹ thuật và các yêu cầu khác:

1. Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

2. Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối đồng bộ với hệ thống hạ tầng chung của đô thị và các dự án kế cận khu vực cho toàn khu vực quy hoạch.

3. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với tầng lô đất và trục đường;

4. Các nội dung về thiết kế đô thị: Không gian khu vực trung tâm, khu cảnh quan chính; Các khu ở hiện hữu chỉnh trang; Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

5. Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

a) Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

b) Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

c) Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật chi tiết;

d) Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng đô thị;

đ) Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

e) Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bản, chất thải.

6. Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.

VI. Danh mục hồ sơ và sản phẩm của đồ án

Thực hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị; Hồ sơ bao gồm:

6.1. Hồ sơ quy hoạch:

1. Thành phần bản vẽ:

a) Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Vị trí, phạm vi lập quy hoạch trong quy hoạch chung đã được phê duyệt; mối quan hệ giữa khu vực lập quy hoạch

với các ô phố, khu chức năng khác trong quy hoạch chung và quy hoạch chi tiết xây dựng khác kế cận. Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ định hướng phát triển không gian đô thị của quy hoạch chung đã được phê duyệt.

b) Bản đồ hiện trạng sử dụng đất; kiến trúc, cảnh quan và đánh giá đất xây dựng; hiện trạng của các khu chức năng sử dụng đất theo quy định tại phụ lục VI thông tư số 04/2022/TT-BXD; kiến trúc, cảnh quan hệ thống hạ tầng xã hội (giáo dục, y tế, văn hóa, thương mại, cây xanh, nhà ở, ...); đánh giá đất xây dựng trên cơ sở các tiêu chí về địa hình, điều kiện hiện trạng, địa chất thủy văn, sử dụng đất. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

c) Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Giao thông, cung cấp năng lượng và chiếu sáng đô thị, thông tin liên lạc, cấp nước, cao độ nền và thoát nước mưa, thoát nước thải; quản lý chất thải rắn, nghĩa trang và môi trường. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

d) Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định quy mô diện tích, dân số và chỉ tiêu sử dụng đất với từng lô đất (hình thành bởi các đường cấp nội bộ) trong khu vực quy hoạch theo quy định tại phụ lục VI thông tư số 04/2022/TT-BXD; khoảng lùi công trình với các trục đường từ cấp nội bộ; vị trí, quy mô các công trình ngầm. Xác định các nhóm nhà ở; khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có); vị trí, quy mô hệ thống hạ tầng xã hội cấp đô thị trở lên và cấp đơn vị ở (nếu có) trong khu vực. Bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

đ) Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

e) Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe(trên cao, mặt đất và ngầm) và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. đến cấp đường nội bộ. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp theo bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

g) Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật theo từng chuyên ngành: Chuẩn bị kỹ thuật, cung cấp năng lượng và chiếu sáng, thoát nước thải, quản lý chất thải rắn, hạ tầng viễn thông thụ động và công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

h) Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Bản vẽ thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

i) Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng xây dựng có tầng hầm (nếu có),... Bản vẽ thể hiện theo tỷ lệ thích hợp trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình.

k) Các bản vẽ thiết kế đô thị theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư

số 06/2013/TT-BXD.

2. Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết đô thị bao gồm:

a) Xác định phạm vi, quy mô diện tích lập quy hoạch. Phân tích vị trí, đánh giá điều kiện tự nhiên; hiện trạng dân số, sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và môi trường. Đánh giá hiện trạng các dự án đầu tư phát triển đang được triển khai thực hiện trên địa bàn. Xác định các vấn đề cơ bản cần giải quyết.

b) Xác định mục tiêu lập quy hoạch. Đánh giá sự phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển đô thị đã được ban hành. Nêu các yêu cầu, định hướng chính tại quy hoạch chung đã phê duyệt kèm theo quy định quản lý đã ban hành liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

c) Xác định chỉ tiêu về đất đai, dân số, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch; chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu về bố trí công trình đối với từng lô đất; bố trí mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật đến ranh giới lô đất. Xác định khu vực xây dựng nhà ở xã hội (nếu có).

d) Xác định yêu cầu tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan cho toàn khu vực quy hoạch và yêu cầu về bố trí công trình với từng lô đất (xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất); tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch. Xác định vị trí, quy mô các công trình, khu vực đặc trưng cần kiểm soát, các nội dung cần thực hiện để kiểm soát và các quy định cần thực hiện.

e) Thiết kế đô thị: Thực hiện theo quy định của Bộ Xây dựng tại Thông tư số 06/2013/TT-BXD.

f) Xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (các công trình công cộng ngầm, các công trình nhà cao tầng có xây dựng tầng hầm, ...)

g) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị: Theo quy định tại khoản 5 Điều 20 Nghị định 37/2010/NĐ-CP.

h) Đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường .

i) Dự kiến sơ bộ về tổng mức đầu tư; đề xuất giải pháp về nguồn vốn và tổ chức thực hiện.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết đô thị 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.

3. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị: Nội dung theo quy định tại Khoản 3 Điều 35 Luật Quy hoạch đô thị và phải có các bản vẽ thu nhỏ kèm theo.

4. Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

5. Phụ lục kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ

sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán). Phụ lục đính kèm văn bản pháp lý liên quan.

VII. Tiến độ và tổ chức thực hiện

7.1. Tiến độ lập đồ án: Tối đa 06 tháng

7.2. Tổ chức thực hiện

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Phú Thiện;
- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Phú Thiện;
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện;
- Đơn vị lập nhiệm vụ: Công Cổ phần Tư vấn Xây dựng Việt Anh;
- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Tổ chức thực hiện theo Luật đấu thầu.