

Số: /SXD-QHKT

Thái Nguyên, ngày tháng năm 2023

V/v tham gia ý kiến về nội dung đề
án điều chỉnh Quy hoạch chung xây
dựng xã Phượng Tiến, huyện Định
Hóa đến năm 2035.

Kính gửi: Ủy ban nhân dân huyện Định Hóa

Sở Xây dựng nhận được hồ sơ kèm Văn bản số 2591/UBND-QLQH ngày 26/5/2023 của UBND huyện Định Hóa về việc xin ý kiến thống nhất Đề án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Phượng Tiến, huyện Định Hóa. Sau khi nghiên cứu, Sở Xây dựng có ý kiến như sau:

I. Thông tin chung

Tên quy hoạch: Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng xã Phượng Tiến, huyện Định Hóa đến năm 2035.

Địa điểm lập quy hoạch: Xã Phượng Tiến, huyện Định Hóa.

Quy mô quy hoạch: Khoảng 2.073,85ha. Dân số dự báo đến năm 2035 khoảng: 5.646 người, lao động: 3.444 người

Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND xã Phượng Tiến.

II. Ý kiến của Sở Xây dựng

Thực hiện rà soát, đối chiếu Bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 được Thủ tướng Chính phủ ban hành tại Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 08/3/2022 để đánh giá các mặt đạt được và chưa đạt của xã để bổ sung vào các giải pháp quy hoạch của đề án.

Ngày 14/3/2023 Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 222/QĐ-TTg. Do đó yêu cầu tiến hành việc rà soát toàn bộ các nội dung của đề án Quy hoạch chung xây dựng xã Phượng Tiến đảm bảo tuân thủ theo Quy hoạch tỉnh được duyệt.

1. Về thuyết minh

Đề nghị điều chỉnh nội dung, bố cục thuyết minh theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD, phần phụ lục và nội dung thuyết minh chưa thống nhất đề nghị điều chỉnh.

1.1. Phân tích và đánh giá hiện trạng tổng hợp:

- Điều kiện tự nhiên như: đặc điểm địa lý, địa hình, địa mạo, khí hậu, thủy văn, thổ nhưỡng, tài nguyên nước, rừng. Các ảnh hưởng của thiên tai, biến đổi khí hậu, môi trường và các hệ sinh thái:

+ Điều kiện tự nhiên trong thuyết minh tư vấn thể hiện sơ sài, các nội dung cần bổ sung: địa hình, thủy văn, tài nguyên nước, rừng, các ảnh hưởng của thiên tai (*việc đánh giá những khu vực có nguy cơ rủi ro do thiên tai trong đó có xét đến các khu vực lân cận (cần thể hiện nội dung có số liệu theo khu vực, và sơ đồ kèm theo) để làm cơ sở cho công tác xác định các loại đất theo điều kiện tự nhiên thuận lợi, ít thuận lợi, không thuận lợi, cấm hoặc hạn chế xây dựng, tổ chức bố trí các khu vực xây dựng*)

+ Bổ sung các nguồn thông tin liên quan đến số liệu hiện trạng về điều kiện tự nhiên. Thực hiện việc rà soát, sử dụng số liệu điều kiện tự nhiên theo Thông tư số 02/2022/TT-BXD ngày 26/9/2022 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 02:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Số liệu điều kiện tự nhiên dùng trong xây dựng.

- Dân số (số hộ dân, cơ cấu dân số, cơ cấu lao động, đặc điểm phát triển), đặc điểm về văn hóa, dân tộc và phân bố dân cư:

+ Đơn vị tư vấn làm việc với UBND xã Phượng Tiến (hoặc cơ quan quản lý dữ liệu về dân cư) để có số liệu dân số 5 năm gần nhất (mục 1.5.1 QCVN 01:2021/BXD) phục vụ việc dự báo dân số quy hoạch được chính xác. Đề nghị tư vấn cập nhật dân số để phù hợp với QH xây dựng Vùng Huyện Định Hóa.

+ Đặc điểm về văn hóa, dân tộc và phân bố dân cư: Đề nghị bổ sung

- Phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; đánh giá thế mạnh, tiềm năng và các hạn chế trong phát triển kinh tế: Đề nghị cần phân tích làm rõ đây là nội dung rất quan trọng đối với đồ án quy hoạch chung xã việc xác định Phát triển kinh tế trong các lĩnh vực nông nghiệp và phi nông nghiệp; đánh giá thế mạnh, tiềm năng và các hạn chế trong phát triển kinh tế làm tiền đề cho công tác tổ chức không gian xã và tổ chức phân bố các khu chức năng ngành nghề lĩnh vực trên địa bàn xã.

- Hiện trạng sử dụng và biến động từng loại đất (lưu ý các vấn đề về sử dụng và khai thác đất nông nghiệp; những vấn đề tồn tại trong việc sử dụng đất đai):

Đề nghị tư vấn làm việc với phòng Tài Nguyên và Môi trường để được cung cấp số liệu và bản đồ.

- Hiện trạng về nhà ở, công trình công cộng, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng phục vụ sản xuất, môi trường, các công trình di tích, danh lam, thắng cảnh du lịch: Nội dung này trong thuyết minh còn sơ sài, đề nghị tư vấn làm việc với xã để được

cung cấp các số liệu, tài liệu (đặc biệt: các công trình di tích, danh lam, thắng cảnh du lịch). Trên cơ sở các số liệu và tài liệu, đề nghị tư vấn đánh giá theo Bộ tiêu chí xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ trong đó xác định những tiêu chí còn thiếu, chưa đạt để phục vụ cho công tác định hướng quy hoạch không gian tổng thể xã: Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản; xác định nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và thôn, bản; định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ; xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản; định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương; định hướng tổ chức các khu vực sản xuất tiêu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp; định hướng tổ chức kết hợp các khu chức năng khác trên địa bàn xã tuân thủ quy hoạch cấp trên, quy hoạch ngành, khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn.

- Việc thực hiện các quy hoạch có liên quan, các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã: Đơn vị tư vấn phối hợp với chính quyền địa phương để cập nhật đầy đủ quy hoạch có liên quan, các dự án đã và đang triển khai trên địa bàn xã để việc quy hoạch không gian tổng thể xã không bị chồng lấn ảnh hưởng đến các quy hoạch và dự án đang triển khai trên địa bàn xã.

1.2. Xác định tiềm năng, động lực và dự báo phát triển xã:

- Dự báo quy mô dân số: Đề nghị lấy số liệu dân số tính đến 31/12/2022 để làm cơ sở tính toán dự báo tăng dân số. Tỷ lệ tăng dân số theo quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030. Đề nghị tư vấn bổ sung dân số tạm trú quy đổi.

- Dự báo loại hình, động lực phát triển kinh tế chủ đạo như: kinh tế thuần nông, nông lâm kết hợp; chăn nuôi; tiêu thủ công nghiệp; dịch vụ; quy mô sản xuất, sản phẩm chủ đạo, khả năng thị trường, định hướng giải quyết đầu ra:

+ Nội dung định hướng kinh tế chủ đạo còn chung chung chưa xác định được phát triển kinh tế chủ đạo của xã. Tư vấn cần làm việc với xã để có dữ liệu phân tích đánh giá và lựa chọn theo từng nhóm ngành sản xuất của địa phương, đặc biệt các nhóm ngành có đóng góp chủ lực cho ngân sách địa phương

+ Bổ sung phân tích khả năng thị trường, định hướng giải quyết đầu ra cho các sản phẩm hàng hóa của địa phương, đặc biệt là các sản phẩm hàng hóa mang tính chủ đạo.

- Xác định tiềm năng đất đai phục vụ cho việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất (nông nghiệp sang phi nông nghiệp hoặc đất đô thị) phục vụ dân cư, công trình hạ tầng và sản xuất:

Nội dung chưa có trong hồ sơ quy hoạch. Đề nghị đơn vị tư vấn căn cứ nội dung từ việc dự báo loại hình, động lực phát triển kinh tế chủ đạo của địa phương, kết hợp với việc đánh giá các điều kiện tự nhiên, các khu vực thuận lợi trong xây dựng để xác định tiềm năng đất đai phục vụ việc chuyển đổi cơ cấu sử dụng đất.

- Xác định quy mô đất xây dựng cho từng loại công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản; quy mô và chỉ tiêu đất ở cho từng loại hộ gia đình như: hộ sản xuất nông nghiệp; hộ sản xuất tiểu thủ công nghiệp; hộ thương mại, dịch vụ trong toàn xã. Do chưa đánh giá các tiêu chí xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định 318/QĐ-TTg của Thủ tướng chính phủ vì vậy chưa xác định được quy mô đất xây dựng đáp ứng nhu cầu phát triển của xã

1.3. Định hướng quy hoạch không gian tổng thể xã:

- Định hướng tổ chức hệ thống trung tâm xã, khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản. Xác định quy mô dân số, tính chất, nhu cầu đất ở cho từng khu dân cư mới và thôn, bản:

Bổ sung nội dung xác định quy mô, dân số, tính chất cho từng khu chức năng (khu trung tâm xã, khu dân cư mới và khu vực cải tạo nếu có). Đối với khu trung tâm xã cần bổ sung nội dung tính toán nhu cầu sử dụng đất theo mục 2.16.6 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; khu dân cư mới và cải tạo thôn, bản cần bổ sung nội dung tính toán nhu cầu sử dụng đất theo mục 2.16.2 QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng

- Định hướng tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ. Xác định vị trí, quy mô, định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản:

+ Công trình công trình công cộng, dịch vụ cấp xã: Đề nghị tư vấn cần làm rõ những công trình công cộng, dịch vụ cấp xã còn thiếu, đã có nhưng chưa đảm bảo quy mô theo quy định về: thương mại, văn hóa thể thao, y tế, giáo dục... để bố trí đảm bảo quy định pháp luật

+ Công trình công trình công cộng, dịch vụ cấp thôn, bản đề nghị bổ sung theo Quyết định số 318/QĐ-TTg

+ Bổ sung nội dung định hướng kiến trúc cho các công trình công cộng, dịch vụ cấp xã, thôn, bản

- Định hướng tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc khu dân cư mới và các thôn, bản cũ. Xác định các chỉ tiêu quy hoạch, định hướng kiến trúc cho từng loại hình ở phù hợp với đặc điểm của địa phương:

Bổ sung nội dung định hướng kiến trúc cho các khu dân cư mới và các thôn, bản cũ.

- Định hướng tổ chức các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp:

Đề nghị tư vấn làm việc với các phòng chuyên môn để tổ chức các khu vực sản xuất tiểu thủ công nghiệp tập trung, làng nghề, khu vực sản xuất và phục vụ sản xuất nông nghiệp phù hợp với định hướng xã, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch tỉnh.

Nội dung này tư vấn thể hiện rất sơ sài chưa có luận cứ khoa học để tổ chức hệ thống công trình công cộng, dịch vụ đáp ứng yêu cầu về quy mô, số lượng, bán kính phục vụ theo quy định pháp luật

1.4. Nội dung Quy chế quản lý kiến trúc điểm dân cư nông thôn:

Bổ sung nội dung và tích hợp theo quy định tại Điều 13 Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

1.5. Quy hoạch sử dụng đất:

Trên cơ sở kết quả đánh giá việc thực hiện các chỉ tiêu và tiêu chí xây dựng nông thôn mới để cân đối và phân bổ đủ quỹ đất cho các khu chức năng, các công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

- Quy hoạch các loại đất trên địa bàn xã cập nhật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện:

+ UBND xã Phụng Tiến, đơn vị tư vấn thiết kế phối hợp với phòng Tài nguyên môi trường huyện Định Hóa để kiểm tra sự phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

+ Bổ sung “khu chức năng dịch vụ hỗ trợ phát triển kinh tế nông thôn” để đáp ứng Tiêu chí quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 theo Quyết định số 318/QĐ-TTg ngày 03/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ. Khi bổ sung cần xác định rõ quy mô, ranh giới, tính chất, chức năng trong đồ án trên theo đúng tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng tại Chỉ thị số 4/CT-TTG ngày 07/02/2023.

- Xác định diện tích đất cho nhu cầu phát triển theo các giai đoạn 5 năm, 10 năm và các thông số kỹ thuật chính cho từng loại đất:

+ Thiết lập bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất theo nhu cầu phát triển các giai đoạn 5 năm và 10 năm.

+ Quỹ đất dành cho các hoạt động xây dựng phải có điều kiện tự nhiên (địa hình, địa chất, thủy văn, khí hậu...) thuận lợi, đáp ứng yêu cầu về phòng chống thiên tai và thích ứng với biến đổi khí hậu như:

Không được xây dựng trong khu vực đất tiềm ẩn nguy cơ tai biến địa chất nguy hiểm, vùng thường xuyên ngập lụt, lũ ống, lũ quét.

Không thuộc phạm vi: khu vực được xác định để khai thác mỏ, bảo tồn thiên nhiên, khu khảo cổ; khu vực ô nhiễm môi trường chưa được xử lý.

Hạn chế tối đa sử dụng đất canh tác đặc biệt là đất canh tác nông nghiệp năng suất cao, phải tận dụng đất đồi, núi, gò bãi, đất có năng suất trồng trọt kém để xây dựng và mở rộng các điểm dân cư nông thôn.

- Cơ quan thẩm định rà soát nội dung sử dụng đất của xã để phù hợp với quy hoạch tỉnh Thái nguyên thời kỳ 2021-2030; phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất huyện Định Hóa thời kỳ 2021-2030.

1.6. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật:

Nội dung quy hoạch hạ tầng kỹ thuật phải đáp ứng các quy định tại mục 2.16.11 đến 2.16.17 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD; phù hợp với Quy hoạch tỉnh Thái Nguyên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và Bộ tiêu chí Quốc gia về xã nông thôn mới giai đoạn 2021-2025 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và các quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật khác có liên quan và quy hoạch tỉnh Thái nguyên thời kỳ 2021-2030.

Thực hiện việc lấy ý kiến cơ quan chuyên môn khi tổ chức quy hoạch mạng lưới hạ tầng kỹ thuật trong đồ án.

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

Nội dung tại phần 7 – đánh giá tác động môi trường chiến lược hiện không còn được quy định trong đồ án quy hoạch chung xây dựng xã. Đề nghị đơn vị tư vấn tiến hành đề xuất các giải pháp bảo vệ môi trường theo quy định tại mục h khoản 2 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

Quy mô diện tích các nghĩa trang tập trung phải đảm bảo chỉ tiêu tối thiểu 0,04 ha/1 000 người. Đối với các nghĩa trang quy hoạch mới phải đảm bảo khoảng cách an toàn môi trường theo quy định tại Bảng 2.25 QCVN 01:2021/BXD.

1.8. Dự kiến các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư:

Nội dung đã thể hiện nhưng chưa đáp ứng yêu cầu quy định tại mục i khoản 2 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Đề nghị đơn vị tư vấn chỉnh sửa:

+ Xác định các chương trình, dự án ưu tiên đầu tư trên địa bàn xã và kế hoạch thực hiện theo từng giai đoạn.

+ Dự kiến sơ bộ nhu cầu vốn và các nguồn lực thực hiện.

2. Về bản vẽ (khoản 1 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD)

Nội dung bản vẽ tư vấn thể hiện không đúng với thực hiện theo yêu cầu tương ứng của từng loại bản vẽ quy định tại khoản 1 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD.

Đề nghị tư vấn lập bản vẽ theo khoản 1 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD, nội dung bản vẽ thống nhất với nội dung trình bày trong thuyết minh quy hoạch. Trong đó lưu ý:

- Tất cả các sơ đồ, bản đồ trong thành phần bản vẽ của hồ sơ quy hoạch phải thể hiện rõ phạm vi ranh giới lập quy hoạch; ranh giới, tên các đơn vị hành chính trong phạm vi lập quy hoạch; tên đơn vị hành chính tiếp giáp bên ngoài phạm vi lập quy hoạch.

- Ranh giới khu vực lập quy hoạch phải được rà soát đảm bảo không chồng lấn lên ranh giới các đồ án quy hoạch cùng cấp độ đã được lập và phê duyệt.

- Kiểm tra lại toàn bộ khung tên bản vẽ theo quy định tại PL I – 02 Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng. Sử dụng đúng tên gọi của từng bản vẽ theo quy định.

- Các ký hiệu chưa có trong quy định của Thông tư, khi sử dụng phải làm rõ khái niệm và có ghi chú kèm theo. Hệ thống ký hiệu trong bản vẽ tuân thủ quy định tại các Phụ lục I, VIII và IX Thông tư số 04/2022/TT-BXD của Bộ Xây dựng.

- Các bản vẽ thể hiện theo đúng tỷ lệ quy định.

3. Các phụ lục tính toán kèm theo thuyết minh (các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh, các số liệu tính toán) và các văn bản pháp lý liên quan đính kèm hồ sơ quy hoạch. (*khoản 3 Điều 34 Thông tư số 04/2022/TT-BXD*)

4. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung xây dựng xã: Nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 20 Nghị định số 44/2015/NĐ-CP và phải có các sơ đồ kèm theo. Lưu ý tới các khu vực hiện trạng cần đề xuất các quy định quản lý cho phù hợp, đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người dân, tổ chức và doanh nghiệp, hạn chế các ảnh hưởng xấu tới sự ổn định của các hoạt động đời sống và sản xuất.

5. Dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chung xây dựng xã:

Rà soát, điều chỉnh theo các nội dung trên. Dự thảo Quyết định phải thể hiện được các nội dung chính của đồ án quy hoạch.

III. Kết luận và kiến nghị

Sở Xây dựng thống nhất một số nội dung đề án quy hoạch nêu trên. Trước khi xem xét phê duyệt, UBND huyện Định Hóa chỉ đạo các đơn vị, tổ chức và cá nhân có liên quan:

- Tiếp thu đầy đủ ý kiến của Sở Xây dựng tại **mục II** nêu trên.
- Rà soát và thực hiện đầy đủ quy trình trong việc lập, lấy ý kiến – giải trình các ý kiến tham gia, thẩm định quy hoạch nêu trên theo quy định của pháp luật.
- Bản đồ địa hình phục vụ công tác lập đề án quy hoạch phải đảm bảo độ chính xác theo quy định

Trên đây là ý kiến tham gia của Sở Xây dựng về nội dung đề án điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng xã Phượng Tiến, huyện Định Hóa để UBND huyện Định Hóa được biết, chỉ đạo thực hiện./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND xã Phượng Tiến;
- Giám đốc, các PGĐ Sở Xây dựng;
- Lưu: VT, QHKT. LxThanh

GIÁM ĐỐC

Hoàng Đức Khánh