

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Số: ~~2373~~ /QĐ-UBND

**QUYẾT ĐỊNH CHẤP THUẬN CHỦ TRƯỞNG ĐẦU TƯ
ĐỒNG THỜI CHẤP THUẬN NHÀ ĐẦU TƯ**

(cấp lần đầu ngày 27 tháng 6 năm 2025)

ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Căn cứ Luật Đầu tư ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu, Luật Điện lực, Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế tiêu thụ đặc biệt và Luật Thi hành án dân sự ngày 11/01/2022;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Quy hoạch, Luật Đầu tư; Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư và Luật Đấu thầu ngày 29/11/2024;

Căn cứ Luật Chuyển giao công nghệ ngày 19/6/2017;

Căn cứ Luật Bảo vệ môi trường ngày 17/11/2020;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18/01/2024;

Căn cứ Luật Đường bộ ngày 27/6/2024;

Căn cứ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 quy định chi tiết một số điều của Luật bảo vệ môi trường; số 05/2024/NĐ-CP ngày 06/01/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 08/2022/NĐ-CP ngày 10/01/2022 của Chính phủ;

Căn cứ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP ngày 30/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị định số 115/2024/NĐ-CP ngày 16/9/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất;

Căn cứ Nghị định 165/2024/NĐ-CP ngày 26/12/2024 của Chính phủ quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đường bộ và Điều 77 Luật Trật tự, an toàn giao thông đường bộ;

Căn cứ Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư; Thông tư số 25/2023/TT-BKHĐT ngày 31/12/2023 của Bộ trưởng Kế hoạch và Đầu tư (nay là Bộ Tài chính) sửa đổi, bổ sung một số Điều của Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/4/2021 của Bộ trưởng Bộ Kế hoạch và Đầu tư quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư từ Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Văn bản đề nghị thực hiện dự án đầu tư của Hợp tác xã chế biến lương thực Phú Thành và Đề xuất Dự án đầu tư xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo tại thôn Đông Ninh, xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng được chỉnh sửa, hoàn thiện và tài liệu kèm theo nộp ngày 26/5/2025;

Xét đề nghị của Sở Tài chính tại Báo cáo thẩm định số 152/BC-STC ngày 03/6/2025.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án đầu tư xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo tại thôn Đông Ninh, xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng với nội dung như sau:

1. Nhà đầu tư:

Tên doanh nghiệp: HỢP TÁC XÃ CHẾ BIẾN LƯƠNG THỰC PHÚ THÀNH.

Mã số Hợp tác xã: 0202180147; Giấy chứng nhận đăng ký Hợp tác xã do Phòng Tài chính - Kế hoạch, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 15/11/2022, đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 03/4/2025; người đại diện pháp luật là ông Trần Văn Phồ.

Địa chỉ trụ sở chính: Thôn Tiên Lãng, xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

2. Tên dự án: DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ CHẾ BIẾN, BẢO QUẢN LÚA GẠO.

3. Mục tiêu dự án: Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch (Làm sạch, phân loại, sơ chế, phơi sấy), xay xát và sản xuất bột thô, sản xuất tinh bột và các sản phẩm từ tinh bột, kho bãi và lưu giữ hàng hóa, bán buôn gạo, lúa mỳ, hạt ngũ cốc khác, bột mỳ.

4. Quy mô dự án:

- Diện tích đất dự kiến sử dụng: 5.184,6 m².

- Sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Dự án sản xuất và cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chính là: (1) Hoạt động chế biến lúa gạo, ngũ cốc và nông sản; (2) Lưu kho, bảo quản lúa gạo, ngũ cốc và nông sản, hàng hóa; (3) Bán buôn lúa gạo, ngũ cốc, nông sản và các sản phẩm từ lúa gạo, ngũ cốc; phân bón vật tư nông nghiệp.

- Quy mô kiến trúc xây dựng dự kiến:

STT	Kí hiệu	Công trình	Diện tích	Tầng cao tối đa	Diện tích sàn xây dựng
			(m ²)	(tầng)	(m ²)
1		Đất xây dựng công trình	2.667,6	1-3	
	Số 1	Nhà bảo vệ	9,0	1	9,0
	Số 2	Nhà để xe có mái	111,6	1	111,6
	Số 3	Nhà văn phòng	135,0	3	405,0
	Số 4	Kho hàng hóa - trạm bơm PCCC	504,0	1	504,0
	Số 5	Xưởng xay sát và chứa lúa gạo	960,0	1	960,0
	Số 6	Xưởng sấy lúa gạo	924,0	1	924,0
	Số 7	Nhà vệ sinh	24,0	1	24,0
2		Đất hạ tầng kỹ thuật	110,3		
	Số 8	Ga rác	9,0	1	
	Số 9	Nhà xử lý nước thải	9,0	1	
	Số 10	Bể ngầm xử lý nước thải	83,3	-	
	Số 11	Trạm điện	9,0	1	
3		Đất cây xanh, thảm cỏ	1.095,7		
4	Số 12	Đất mặt nước (hồ PCCC)	158,5		
5		Đất sân đường nội bộ	1.152,5		
		Tổng diện tích đề xuất dự án	5.184,6		
		Đất hành lang an toàn đường bộ, hành lang công trình thủy lợi	546,9		
		Tổng diện tích lập quy hoạch (khu đất đã nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp)	5.731,5		
		<i>Mật độ xây dựng gộp tối đa</i>	<i>53,6%</i>		
		<i>Tỷ lệ đất cây xanh</i>	<i>21,1%</i>		

(Các chỉ tiêu quy mô, kiến trúc xây dựng chính xác sẽ được xác định trong đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 và Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án được phê duyệt)

5. Vốn đầu tư của dự án: 28.960.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ, chín trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó:

+ Vốn góp từ vốn chủ sở hữu của Nhà đầu tư: 6.960.000.000 đồng (Sáu tỷ, chín trăm sáu mươi triệu đồng), đạt 24% tổng vốn đầu tư.

+ Vốn huy động vay từ các tổ chức tín dụng: 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng), đạt 76% tổng vốn đầu tư.

6. Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày được Ủy ban nhân dân thành phố ban hành Quyết định cho thuê đất để thực hiện dự án.

7. Địa điểm thực hiện dự án: Thôn Đông Ninh, xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng, thành phố Hải Phòng.

8. Tiến độ thực hiện dự án:

a) Tiến độ góp vốn và huy động các nguồn vốn: Theo tiến độ thực hiện dự án đầu tư được phê duyệt.

b) Tiến độ thực hiện các mục tiêu hoạt động chủ yếu của dự án đầu tư:

- Từ Quý I/2025 (có Văn bản của thành phố đồng ý cho nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp) - đến hết Quý IV/2025: Hoàn thiện thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án; xác công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư (xấp thuận chủ trương đầu tư; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500; lập, trình duyệt đánh giá tác động môi trường, phòng cháy chữa cháy, thiết kế dự án, cấp giấy phép xây dựng...);

- Từ Quý I/2026 - đến hết Quý IV/2027: Triển khai thi công xây dựng, lắp đặt thiết bị (trong vòng 24 tháng) để dự án đi vào hoạt động.

9. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: Dự án thuộc đối tượng được hưởng ưu đãi miễn, giảm tiền thuê đất, miễn thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Trách nhiệm của cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan trong việc triển khai thực hiện dự án đầu tư:

1. Trách nhiệm của Hợp tác xã chế biến lương thực Phú Thành:

- Triển khai dự án theo đúng quy hoạch, tiến độ đăng ký và được quy định tại Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư; có trách nhiệm tuân thủ các quy định của pháp luật về đầu tư, xây dựng, đất đai, bảo vệ môi trường, giao thông, khoa học công nghệ, lao động, phòng cháy chữa cháy, an ninh trật tự và quy định của pháp luật khác có liên quan.

- Hoàn thành thủ tục đảm bảo thực hiện Dự án sau khi được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư và trước thời điểm được Sở Nông nghiệp và Môi trường trình Ủy ban nhân dân thành phố quyết định giao đất, cho thuê đất đối với khu đất thực hiện Dự án theo quy định pháp luật về đầu tư và đất đai.

- Huy động đủ nguồn vốn để đáp ứng mục tiêu, quy mô dự án và thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

- Quá trình triển khai dự án đảm bảo không ảnh hưởng xấu đến cảnh quan, không gian và khu vực bảo vệ các di tích trên địa bàn; trường hợp phát hiện di tích, di vật, cổ vật, di chỉ khảo cổ... đề nghị tạm dừng thi công và báo cáo kịp thời tới cơ quan quản lý nhà nước về văn hóa tại địa phương để xử lý theo quy định;

- Quá trình triển khai dự án, thu gom và xử lý các loại chất thải phải sinh đạt quy chuẩn hiện hành, đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường; thực hiện đầy đủ các quy định về kiểm định thiết bị, an toàn lao động, an toàn hóa chất, an toàn phòng chống cháy nổ.

- Khi triển khai lập, phê duyệt quy hoạch chi tiết, lập Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Chủ đầu tư phải nghiên cứu, bố trí các công trình phù hợp với các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng; phải đảm bảo phù hợp với các quy hoạch đã được phê duyệt, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư xây dựng nhà ở và các quy định của pháp luật có liên quan.

- Đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng cháy chữa cháy, an toàn công trình, an ninh trật tự tại khu vực.

- Đối với các hoạt động trong phạm vi bảo vệ công trình thủy lợi được quy định tại Điều 44, Luật Thủy lợi phải thực hiện cấp phép hoạt động trước khi triển khai thi công xây dựng công trình.

- Thực hiện việc báo cáo tình hình triển khai các nội dung liên quan đến công nghệ, thiết bị theo quy định của Luật chuyển giao công nghệ và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan.

- Trong quá trình thi công không để các phương tiện, máy móc, vật liệu và các trang thiết bị ảnh hưởng đến dòng chảy trong kênh; sửa chữa những hư hỏng công trình thủy lợi tại khu vực xây dựng do quá trình thực hiện dự án gây ra; thanh thải vật liệu, tháo dỡ các công trình tạm, hoàn trả mặt bằng kênh tại khu vực xây dựng công trình.

- Thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo định kỳ về tình hình thực hiện Dự án đầu tư theo quy định tại điểm a khoản 2, khoản 3 Điều 72 Luật Đầu tư năm 2020, Điều 102 và điểm a khoản 1 Điều 104 Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021; báo cáo giám sát đầu tư theo nội dung quy định tại Điều 70, khoản 8 và điểm a khoản 11 Điều 100, Điều 102 Nghị định số 29/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định về trình tự, thủ tục thẩm định dự án quan trọng quốc gia và giám sát, đánh giá đầu tư.

2. Trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương liên quan:

- Giao các Sở: Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Công an thành phố, Chi cục Thuế khu vực III, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm hướng dẫn nhà đầu tư thực hiện các thủ tục tiếp theo theo quy định của pháp luật hiện hành và theo dõi, kiểm tra, giám sát, đôn đốc nhà đầu tư thực hiện các trách nhiệm được quy định tại Quyết định này; thực hiện quản lý nhà nước và giám sát, đánh giá đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư và pháp luật chuyên ngành.

- Sở Nông nghiệp và Môi trường chỉ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, quyết định cho thuê đất sau khi nhà đầu tư đã hoàn thành thủ tục bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư, đất đai và không vi phạm quy định của pháp luật về đất đai.

- Sở Tài chính thực hiện thủ tục chấm dứt hoạt động Dự án trong trường hợp nhà đầu tư không thực hiện bảo đảm thực hiện Dự án theo quy định của pháp luật về đầu tư.

Handwritten signature



Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Các Sở: Tài chính, Công Thương, Xây dựng, Nông nghiệp và Môi trường, Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Bộ Chỉ huy Quân sự thành phố, Công an thành phố, Chi cục Thuế khu vực III, Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng, Hợp tác xã chế biến lương thực Phú Thành và các cơ quan, đơn vị có liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này.

3. Quyết định này được cấp một bản cho Hợp tác xã chế biến lương thực Phú Thành và một bản lưu tại Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng./. 

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT và các PCT UBND TP;
- CVP, các PCVP UBND TP;
- Các Phòng: XDGT&CT;
NNTN&MT, NC&KTGS;
- Lưu: VT, XD2. 

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Anh Quân

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500
DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ CHẾ BIẾN, BẢO QUẢN LÚA GẠO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TIÊN MINH – THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ CHẾ BIẾN, BẢO QUẢN LÚA GẠO

ĐỊA ĐIỂM: XÃ TIỀN MINH – THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

**CƠ QUAN PHÊ DUYỆT
ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ TIỀN MINH**

**CƠ QUAN THẨM ĐỊNH
PHÒNG KINH TẾ
XÃ TIỀN MINH**

**CƠ QUAN TỔ CHỨC LẬP QUY HOẠCH
HỢP TÁC XÃ CHẾ BIẾN
LƯƠNG THỰC PHÚ THÀNH**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN
C.TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ
VÀ XÂY DỰNG BẮC SÔNG CẨM**



MỤC LỤC

I. PHẦN MỞ ĐẦU	2
1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch.....	2
1.2. Căn cứ pháp lý.....	3
1.3. Tên đồ án.....	4
1.4. Vị trí, phạm vi, ranh giới.....	4
1.5. Quy mô diện tích lập quy hoạch	5
1.6. Tính chất, chức năng	5
1.7. Sơ bộ định hướng phát triển theo các quy hoạch cấp trên	5
II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG VÀ NỘI DUNG CẦN GIẢI QUYẾT	5
2.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch	5
2.2. Những vấn đề và nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch	7
III. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG	8
IV. CÁC YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN LẬP QUY HOẠCH	8
4.1. Yêu cầu cụ thể về việc điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:	9
4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất	10
4.3. Các yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:.....	10
4.4. Các yêu cầu về đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường.....	11
4.5. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư	11
V. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN, TỔNG DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH	12
5.1. Danh mục hồ sơ.....	12
5.2. Quy cách sản phẩm:	12
5.3. Số lượng hồ sơ.....	13
5.4. Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch.....	13
5.5 Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:	13
5.6. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch	13

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ

QUY HOẠCH CHI TIẾT TỶ LỆ 1/500

DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CƠ SỞ CHẾ BIẾN, BẢO QUẢN LÚA GẠO

Địa điểm: xã Tiên Minh - thành phố Hải Phòng

I. PHẦN MỞ ĐẦU

1.1. Lý do, sự cần thiết lập quy hoạch

Hải Phòng là đô thị loại 1, trực thuộc Trung ương đã có bề dày lịch sử trên 100 năm. Hải Phòng là một cực tăng trưởng của vùng kinh tế trọng điểm phía Bắc, trung tâm vùng Duyên hải Bắc bộ; đầu mối giao thông quan trọng của cả nước, cửa chính ra biển, trung tâm phát triển trên lĩnh vực vận tải biển của các địa phương phía Bắc và cả nước; một trong những trung tâm dịch vụ, công nghiệp của vùng và cả nước với hệ thống hạ tầng đô thị và công nghiệp đồng bộ, hiện đại; một địa danh du lịch hấp dẫn với vùng đất có truyền thống, nơi lưu giữ nhiều giá trị văn hóa, lịch sử, tự nhiên độc đáo.

Trong những năm gần đây, được sự quan tâm chỉ đạo của Bộ Chính trị, Trung ương, Chính phủ và các Bộ Ngành như Kết luận số 72-KL/TW ngày 10/10/2013 của Bộ Chính trị; Nghị quyết số 45-NQ/TW ngày 24/01/2019 của Bộ Chính trị; Quyết định số 821/QĐ-TTg ngày 06/7/20018 của Thủ Tướng chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh bổ sung quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ 2021-2030,... Hải Phòng đang trên đà phát triển mạnh với nhiều dự án lớn quan trọng đã và đang hình thành gồm các dự án về giao thông như cao tốc Hà Nội-Hải Phòng, đường ven biển Duyên hải Bắc bộ, nâng cấp quốc lộ 10, cảng nước sâu Lạch Huyện, nâng cấp mở rộng sân bay quốc tế Cát Bi, nhiều cầu được xây dựng (cầu vượt sông, cầu vượt đường bộ); các khu công nghiệp lớn đã và đang được lấp đầy (Tràng Duệ, Đình Vũ, Nam Cầu Kiền...); các khu đô thị lớn như Bắc sông Cấm, Vinhomes...); các dự án phát triển du lịch tại Cát Bà, Đồ Sơn...

Với lợi thế là thành phố cảng biển, Hải Phòng đang là một thành phố có sức thu hút đầu tư vào công nghiệp lớn nhất cả nước. Tại thành phố này đã và đang phát triển những khu công nghiệp có quy mô rất lớn, đóng góp quan trọng vào sự lớn mạnh của

kinh tế đất nước như: KCN Vsip Hải Phòng, KCN Nam Đình Vũ, KCN Tràng Duệ, KCN Đồ Sơn, KCN Deep - C2B.

Hiện nay trên địa bàn xã Tiên Minh đã có công ty, nhà máy với quy mô vừa và nhỏ đang hoạt động ổn định, tạo ra giá trị hàng hóa chất lượng và muốn mở rộng quy mô sản xuất, xây dựng nhà máy hoạt động sau thời gian đăng kí đầu tư. Theo Công văn số 2718/UBND-ĐC3 ngày 06/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo) tại xã Tiên Minh. Do vậy, việc lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo là cần thiết để triển khai các bước tiếp theo thực hiện đầu tư dự án theo quy định.

1.2. Căn cứ pháp lý

a. Nghị quyết của Bộ Chính trị

Nghị quyết 45-NQ/TW ngày 24/1/2019 của Bộ Chính trị về xây dựng và phát triển thành phố Hải Phòng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045.

b. Các Luật do Quốc hội ban hành

Luật Quy hoạch (2017); Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn (2025); Luật Xây dựng (2014); Luật số 62/2020/QH14 sửa đổi Luật Xây dựng và các Luật khác liên quan;

c. Các Nghị định, Thông tư

Nghị định số 178/2025/NĐ-CP ngày 01/7/2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật quy hoạch đô thị và nông thôn và các Nghị định khác liên quan;

Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn; Thông tư 15/2023/TT-BXD ngày 29/12/2023 của Bộ Xây dựng, Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; và các Thông tư khác có liên quan.

d. Các Quyết định, Văn bản của Chính phủ, các Bộ ban ngành

Các Quyết định của Thủ tướng Chính phủ: Quyết định số 821/QĐ-TTg ngày 06/07/2018 về việc phê duyệt điều chỉnh, bổ sung Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hải Phòng đến năm 2025, định hướng đến năm 2030; Quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023 về việc phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050; Quyết định số 1516/QĐ-TTg ngày 02/12/2023 về việc phê duyệt Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng thời kỳ

2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050 và các văn bản khác liên quan.

e. Các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm kỹ thuật

Các Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia: QCVN 01:2021/BXD về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD về các công trình hạ tầng kỹ thuật và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn khác liên quan.

f. Các Nghị quyết, Quyết định, Văn bản của thành phố và địa phương

Các Nghị quyết của Thành ủy; Hội đồng nhân dân Thành phố; Ủy ban nhân dân Thành phố;

Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 10/05/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Tiên Lãng về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng đến năm 2030;

Công văn số 2718/UBND-ĐC3 ngày 06/12/2024 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện Dự án sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp (xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo) tại xã Tiên Minh;

Quyết định số 2373/QĐ-UBND ngày 27/06/2025 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Các Quyết định phê duyệt quy hoạch các khu tiếp giáp với khu vực Dự án.

g. Các nguồn tài liệu, số liệu, cơ sở bản đồ

Các quy hoạch chung thành phố, quy hoạch chung xã Tiên Minh, các quy hoạch chi tiết liên quan được duyệt;

Các nguồn dữ liệu, số liệu do Chủ đầu tư cung cấp.

Bản đồ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 do Chủ đầu tư cung cấp.

1.3. Tên đồ án

“Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500

Dự án Đầu tư xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo”.

Địa điểm: xã Tiên Minh – thành phố Hải Phòng.

1.4. Vị trí, phạm vi, ranh giới

- Vị trí: Căn cứ Quy hoạch chung xây dựng xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng được phê duyệt tại Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 10/5/2024, dự án Đầu tư xây dựng cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo tại xã Tiên Minh.

- Phạm vi, ranh giới:

+ Phía Bắc giáp mương nước và khu dân cư;

- + Phía Nam giáp nương nước;
- + Phía Tây giáp đường giao thông và khu dân cư;
- + Phía Đông giáp khu vực đồng ruộng;

1.5. Quy mô diện tích lập quy hoạch

- Diện tích lập quy hoạch: 5.731,5 m².

1.6. Tính chất, chức năng

- Là cơ sở chế biến, bảo quản lúa gạo.
- Bao gồm các khu chức năng: Nhà xưởng, nhà kho, nhà văn phòng và các hạng mục phụ trợ khác.

1.7. Sơ bộ định hướng phát triển theo các quy hoạch cấp trên

- Theo Đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hải Phòng đến năm 2040, tầm nhìn đến năm 2050 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại quyết định số 323/QĐ-TTg ngày 30/3/2023: Xác định khu vực nghiên cứu là vùng đất nông nghiệp và phát triển nông thôn.
- Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Tiên Minh, huyện Tiên Lãng đã được phê duyệt tại Quyết định số 850/QĐ-UBND ngày 10/5/2024: Xác định khu vực nghiên cứu là đất tiểu thủ công nghiệp.

II. ĐÁNH GIÁ SƠ BỘ HIỆN TRẠNG VÀ NỘI DUNG CẦN GIẢI QUYẾT

2.1. Đánh giá sơ bộ hiện trạng khu vực lập quy hoạch

a. Điều kiện tự nhiên

- Địa hình - địa mạo: Khu đất hiện trạng là đất đồng ruộng, có cao độ trung bình từ +0,6m đến +1,35m.
- Khí hậu thủy văn: Mang đặc điểm chung của thành phố Hải Phòng, nằm trong vành đai nhiệt đới gió mùa, chịu ảnh hưởng của gió mùa:
 - + Hướng gió chủ đạo: mùa đông (gió Bắc, Đông Bắc), mùa hè (gió Đông, Đông Nam).
 - + Nhiệt độ: Nhiệt độ trung bình hàng năm 23,6 °C
 - + Mưa: Lượng mưa trung bình hàng năm: 1.494,7mm (đo tại Hòn Dấu); Số ngày mưa trong năm: 117 ngày; Mùa mưa từ tháng 5 đến tháng 10, tháng mưa lớn nhất là tháng 8 với lượng mưa 352mm; Lượng mưa một ngày lớn nhất quan trắc được ngày 20/11/1996: 434,700mmm (tại Hòn Dấu).
 - + Độ ẩm: Có trị số cao và ít thay đổi trong năm. Mùa khô từ tháng 11 đến tháng 1

độ ẩm là 80%; Mùa mưa ẩm từ tháng 3 ÷ tháng 9 độ ẩm lên tới 91%; Độ ẩm trung bình trong năm là 83%

+ Gió: Hướng gió thay đổi trong năm. Từ tháng 11 - 3 hướng gió thịnh hành là gió Bắc và Đông Bắc. Từ tháng 4 - 10 hướng gió thịnh hành là gió Nam và Đông Nam. Từ tháng 7 - 9 thường có bão cấp 7 ÷ cấp 10, đợt xuất có bão cấp 12. Tốc độ gió lớn nhất quan trắc được là 40m/s.

+ Bão: Mùa hè là thời kỳ xuất hiện bão và áp thấp nhiệt đới từ biển Đông gây ảnh hưởng lớn đến thời tiết cũng như các yếu tố động lực ở ven biển, bão đạt cấp 11-12 (ứng với tốc độ 110-120km/h).

- Địa chất thủy văn, địa chất công trình: Mang đặc điểm chung của thành phố Hải Phòng (vùng dân cư hiện hữu). Tính chất của thủy triều là nhật triều thống nhất với hầu hết số ngày trong tháng. Trong một ngày thủy triều cũng thay đổi từng giờ theo chu kỳ với biên độ dao động 0,6m ÷ 1,6m (cao độ lục địa). Độ cao sóng biển lớn nhất +3,06m; có địa chất bồi tích đệ tứ gồm lớp sét, á sét, á cát, cát, bùn. Nhìn chung địa chất công trình yếu (Cường độ chịu tải trung bình $\delta = 0,5\text{kg/cm}^2$).

b. Hiện trạng dân số, lao động, hạ tầng xã hội

- Về dân cư: Trong khu vực nghiên cứu không có cư dân sinh sống. Xung quanh khu vực nghiên cứu có các xóm dân cư hiện hữu (làng xóm).

- Về lao động: Lao động xung quanh khu vực nghiên cứu có nhiều loại hình nghề nghiệp như nông nghiệp, dịch vụ thương mại, công nhân khu công nghiệp và các ngành nghề khác.

- Về hạ tầng xã hội: Khu vực nghiên cứu thuộc xã Tiên Minh, có đầy đủ các công trình hạ tầng xã hội cấp xã (hành chính, an ninh, y tế, văn hoá, giáo dục).

c. Hiện trạng sử dụng đất

Hiện trạng khu đất lập quy hoạch chủ yếu là đất trống đang san lấp và một vài công trình tạm.

d. Hiện trạng không gian kiến trúc cảnh quan

- Về không gian, cảnh quan: Không gian tương đối bằng phẳng, cảnh quan đặc trưng vùng đồng ruộng.

- Về kiến trúc công trình: Trong khu vực nghiên cứu không có công trình kiến trúc.

- Điểm nhấn cảnh quan khu vực: Là cảnh quan vùng đồng ruộng.

e. Hiện trạng hạ tầng kỹ thuật

e1. Hiện trạng giao thông

- Giao thông đối ngoại: Phía Tây Bắc là đường trục xã, chiều rộng 8,0m (lòng đường = 5,0m; lề đường $2 \times 1,5\text{m} = 3,0\text{m}$).

- Trong khu vực lập quy hoạch chưa có đường giao thông.

e2. Hiện trạng chuẩn bị kỹ thuật (hệ cao độ Lục địa)

- Cao độ nền xây dựng:

+ Mặt đường trục xã có cao độ từ +1,4m đến +1,7m.

+ Trong khu vực lập quy hoạch có cao độ từ +1,6m đến +2,1m.

- Thoát nước mưa: Khu vực là đất trống nên chưa có đường cống thoát nước mưa.

- Kênh, mương thủy lợi: Phía Nam có kênh Sau Bót; Phía Bắc có kênh Sau Tuyết.

e3. Hiện trạng cấp nước

- Nguồn cấp nước cho khu vực xung quanh từ NMN Tiên Minh.

- Có tuyến đường ống cấp nước Ø32 chôn ngầm dọc đường trục xã.

- Trong phạm vi lập quy hoạch là đất trống nên chưa có đường ống cấp nước.

e4. Hiện trạng cung cấp năng lượng (cấp điện) và chiếu sáng

- Nguồn cấp điện: Nguồn cấp điện cho các xã trên địa bàn huyện Tiên Lãng từ TBA 110kV Tiên Lãng.

- Khu vực lập quy hoạch cũng như dân cư xung quanh đang được cấp từ TBA Đông Ninh 2, công suất 560KVA – 35(22)/0,4kV.

- Trong khu vực lập quy hoạch là đất trống nên chưa có hệ thống cấp điện và chiếu sáng.

e5. Hiện trạng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Trong khu vực lập quy hoạch chưa có hệ thống thu gom, xử lý nước thải.

- Trong khu vực lập quy hoạch là đất trống nên chưa phát sinh chất thải rắn.

e6. Hiện trạng thông tin liên lạc

- Ngoài khu vực lập quy hoạch, dân cư đã được cung cấp dịch vụ thông tin liên lạc.

- Trong khu vực lập quy hoạch chưa có mạng lưới thông tin liên lạc.

2.2. Những vấn đề và nội dung cơ bản cần giải quyết trong đồ án quy hoạch

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, kiến trúc, cảnh

quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung thành phố Hải Phòng, quy hoạch chung xây dựng nông thôn xã Tiên Minh và các quy hoạch khác có liên quan đến khu vực quy hoạch. Đánh giá sự ảnh hưởng các khu vực xung quanh (khu dân cư hiện hữu).

- Đề xuất các nguyên tắc và giải pháp sử dụng đất đảm bảo hài hoà điều kiện quỹ đất cũng như nhu cầu khai thác hiệu quả.

- Đề xuất các giải pháp thiết kế hạ tầng kỹ thuật: San nền thoát nước mưa (chú ý điều kiện hiện trạng đan xen với khu dân cư hiện hữu); cấp nước, cấp điện, thoát nước thải; giao thông nội bộ (vừa đảm bảo phòng cháy chữa cháy vừa khai thác hiệu quả, tránh lãng phí).

- Xác định vị trí, yêu cầu các khu cần kiểm soát thiết kế đô thị; xác định các chỉ tiêu khống chế về khoảng lùi, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, hệ số sử dụng đất.

- Phân tích, đánh giá về tác động môi trường phù hợp với nội dung đánh giá môi trường chiến lược trong quy hoạch cấp trên đã được phê duyệt.

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

III. CÁC CHỈ TIÊU CƠ BẢN DỰ KIẾN ÁP DỤNG

- Tuân thủ Quy chuẩn Kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch Xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các tiêu chuẩn quy phạm hiện hành.

- Tuân thủ một số chỉ tiêu và quy định của đồ án cấp trên: Quy hoạch chung thành phố, Quy hoạch chung xây dựng xã Tiên Minh.

- Cụ thể một vài chỉ tiêu khống chế như sau:

- + Mật độ xây dựng thuần tối đa đối với lô đất công nghiệp: 70%

- + Tỷ lệ đất cây xanh tối thiểu trong lô đất công nghiệp: 20%

- + Nước dùng cho công cộng, dịch vụ: 2l/m² sàn-ngđ

- + Nước cấp công nghiệp: 20m³/ha/ngày.đêm

- + Nước tưới cây: 3 l/m²-ngđ

- + Nước rửa đường: 0,4 l/m²-ngđ

- + Hạ tầng kỹ thuật: 2lít/m²/ngày-đêm

- + Cấp điện công nghiệp: 160kW/ha.

- + Cấp điện công cộng: 30W/m² sàn.

- + Cấp điện hạ tầng kỹ thuật: 300kW/ha
- + Cấp điện cây xanh: 0,5W/m².
- + Cấp điện cho giao thông: 1W/m².
- + Chỉ tiêu phát sinh nước thải $\geq 80\%$ chỉ tiêu cấp nước.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn công nghiệp phát sinh: 0,3 tấn/ha.
- + Chỉ tiêu chất thải rắn sinh hoạt phát sinh: 0,5 tấn/ha.
- + Thông tin liên lạc: 10 thuê bao/1 ha công nghiệp; 1 thuê bao/200m² công cộng.

IV. CÁC YÊU CẦU VÀ NGUYÊN TẮC CƠ BẢN LẬP QUY HOẠCH

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

- Đánh giá các điều kiện tự nhiên khu vực lập quy hoạch về: Địa hình, địa chất, khí hậu, thủy văn, các điều kiện tự nhiên khác (nếu có).
- Đánh giá hiện trạng đất đai: Thống kê, đánh giá về đất ở, đất nông nghiệp, đất kênh mương, đất hạ tầng kỹ thuật, đất giao thông và đất khác. Đánh giá đất thuận lợi, không thuận lợi xây dựng.
- Thống kê, đánh giá hiện trạng dân số trong khu vực quy hoạch (nếu có).
- Đánh giá hiện trạng hạ tầng xã hội: Trong hoặc xung quanh khu vực lập quy hoạch, khả năng đáp ứng nhu cầu hạ tầng xã hội.
- Đánh giá hiện trạng kiến trúc - cảnh quan: Về cảnh quan chung khu vực lập quy hoạch và sự liên kết với các khu vực cảnh quan lân cận. Nhận xét hiện trạng kiến trúc công trình đặc trưng khu vực.
- Đánh giá hiện trạng hạ tầng kỹ thuật về:
 - + Chuẩn bị kỹ thuật: Cốt nền xây dựng; cốt nền xây dựng các tuyến đường giao thông; lưu vực thoát nước, hướng thoát nước; hệ thống cống thoát nước.
 - + Giao thông: Đường nội bộ, bãi đỗ xe.
 - + Cấp nước: Nguồn cấp nước cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; mạng lưới đường ống cấp nước chuyên tải, đường ống phân phối.
 - + Cấp điện và chiếu sáng: Nguồn điện cấp cho khu vực nghiên cứu quy hoạch; trạm hạ thế, lưới điện cao thế, lưới điện hạ thế và chiếu sáng.
 - + Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Hiện trạng thoát nước; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.
 - + Hạ tầng viễn thông thụ động: Khả năng cung cấp viễn thông.

- Phân tích, đánh giá các quy hoạch cấp trên còn hiệu lực gồm:
 - + Quy hoạch chung thành phố Hải Phòng;
 - + Quy hoạch chung xây dựng xã Tiên Minh;
- Đánh giá tổng hợp các điều kiện tự nhiên và hiện trạng: theo phương pháp S.W.O.T về: Điểm mạnh, Điểm yếu, Cơ hội, Thách thức, Giải pháp. Các yêu cầu và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan, sử dụng đất:

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, sử dụng đất

- Phù hợp với điều kiện tự nhiên và hạ tầng kỹ thuật trong khu vực; Tạo lập được không gian trên cơ sở kết hợp giữa chức năng khu vực quy hoạch và cảnh quan chung; bảo vệ, hài hòa với cảnh quan tự nhiên và cảnh quan khu vực lân cận; Nghiên cứu bố cục để tạo lập quần thể hài hòa, hình thành điểm nhấn không gian kiến trúc cảnh quan cho khu vực. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan trên cơ sở tính chất, chức năng khu vực lập quy hoạch kết hợp với phương án phân khu chức năng được chọn, tuân thủ các quy định hiện hành về quy hoạch khu chức năng.
- Quy định tầng cao cần tuân thủ theo đồ án quy hoạch cấp trên.
- Giải pháp kiến trúc công trình phù hợp với khí hậu, văn hóa địa phương, kết hợp hài hòa giữa hiện đại và truyền thống.
- Tổ chức hệ thống cây xanh đa dạng phù hợp với chức năng làm tăng chất lượng cho công trình, mang tính thẩm mỹ và điều hòa khí hậu cho khu vực.
- Xác định các vùng hạn chế xây dựng, vùng cấm xây dựng, vùng bảo tồn (nếu có) để đưa ra giải pháp hợp lý, góp phần bảo vệ và nâng cao giá trị lịch sử của khu vực.
- Chức năng, diện tích, chỉ tiêu sử dụng (mật độ, hệ số sử dụng đất, chiều cao công trình, chỉ giới xây dựng đối với từng công trình) tuân thủ theo các tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.
- Hình thức kiến trúc, màu sắc chủ đạo: Hình thức kiến trúc phải thể hiện được chức năng sử dụng của công trình, tạo sức hút cho toàn bộ khu vực với phong cách kiến trúc hiện đại. Sử dụng màu sắc phù hợp và thống nhất trong toàn khu.

4.3. Các yêu cầu về kết nối hạ tầng kỹ thuật:

- Chuẩn bị kỹ thuật: Xác định cốt nền xây dựng; Hướng thoát nước; xác định mạng lưới đường công thoát nước.
- Giao thông: Xác định mặt cắt, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; bãi đỗ xe.
- Cấp nước: Xác định nguồn cấp và nhu cầu cấp nước; xác định mạng lưới đường

ống cấp nước.

- Cấp điện và chiếu sáng: Xác định nguồn cấp điện và nhu cầu sử dụng năng lượng; vị trí, quy mô trạm hạ thế; mạng lưới đường dây hạ thế và chiếu sáng.

- Thoát nước thải và quản lý chất thải rắn: Xác định lượng nước thải phát sinh, mạng lưới đường ống thu gom nước thải, hướng thoát nước thải, khu vực xử lý nước thải. Xác định khối lượng chất thải rắn phát sinh; hình thức thu gom, vận chuyển, xử lý chất thải rắn.

- Hạ tầng viễn thông thụ động: Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc.

4.4. Các yêu cầu về đề xuất giải pháp bảo vệ môi trường

- Đánh giá hiện trạng, xác định các vấn đề môi trường chính tại khu vực.
- Dự báo, đánh giá tác động môi trường của phương án quy hoạch.
- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động môi trường.

4.5. Dự kiến các hạng mục công trình cần đầu tư

TT	Hạng mục công trình
I	Công trình cơ bản
1	Nhà xưởng
2	Nhà kho
3	Nhà văn phòng
4	Nhà bảo vệ
5	Nhà để xe
6	Nhà vệ sinh
7	Khuôn viên cây xanh – thảm cỏ
II	Công trình hạ tầng kỹ thuật cơ bản
1	Giao thông, san nền, thoát nước mưa
2	Cấp điện, chiếu sáng
3	Cấp nước
4	Thoát nước thải
5	Thu gom chất thải rắn
6	Hệ thống thông tin liên lạc

V. DANH MỤC, SỐ LƯỢNG HỒ SƠ, KẾ HOẠCH VÀ TIẾN ĐỘ THỰC HIỆN, TỔNG DỰ TOÁN KINH PHÍ LẬP QUY HOẠCH

5.1. Danh mục hồ sơ

Căn cứ Thông tư số 16/2025/TT-BXD ngày 30/6/2025 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn, thành phần hồ sơ quy hoạch như sau:

- Thuyết minh; Các phụ lục kèm theo thuyết minh (nếu có).
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết.
- Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.
- Thành phần bản vẽ:
 - + Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất: Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.
 - + Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc cảnh quan và đánh giá đất xây dựng: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Các bản đồ hiện trạng hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan: Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ quy hoạch hệ thống công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật khác. Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Thể hiện trên nền sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan kết hợp bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.
 - + Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm (nếu có). 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.
 - + Các bản vẽ thiết kế đô thị. Thể hiện theo tỷ lệ thích hợp.

5.2. Quy cách sản phẩm:

Hồ sơ thành phẩm được thể hiện theo quy cách như sau:

- Bản vẽ: in đen trắng trên khổ giấy A1.
- Thuyết minh: in đen trắng trên khổ giấy A4; phụ lục và bản vẽ thu nhỏ kèm theo in trên khổ giấy A3 hoặc A4.
- Dự thảo Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết: in đen trắng trên khổ giấy A4.
- Dự thảo Tờ trình và Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch: in đen trắng trên khổ giấy A4.

5.3. Số lượng hồ sơ

Số lượng hồ sơ thành phẩm gồm 07 bộ.

5.4. Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch

Kinh phí lập quy hoạch căn cứ theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 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 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 Hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng.

5.5 Yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch:

- Nội dung và hình thức: Tổ chức lấy ý kiến về đồ án quy hoạch bằng hình thức công khai trưng bày các pano về tổ chức không gian, hạ tầng kỹ thuật, đồng thời giới thiệu và phát phiếu tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã. Thời gian lấy ý kiến ít nhất là 20 ngày và không quá 30 ngày kể từ ngày công khai nội dung lấy ý kiến.

- Đối tượng lấy ý kiến:

- + Cơ quan: Các Sở ngành liên quan (Xây dựng, Tài nguyên, Giao thông...)
- + Cộng đồng dân cư: Khu vực trong và xung quanh dự án.

5.6. Kế hoạch và tiến độ lập quy hoạch

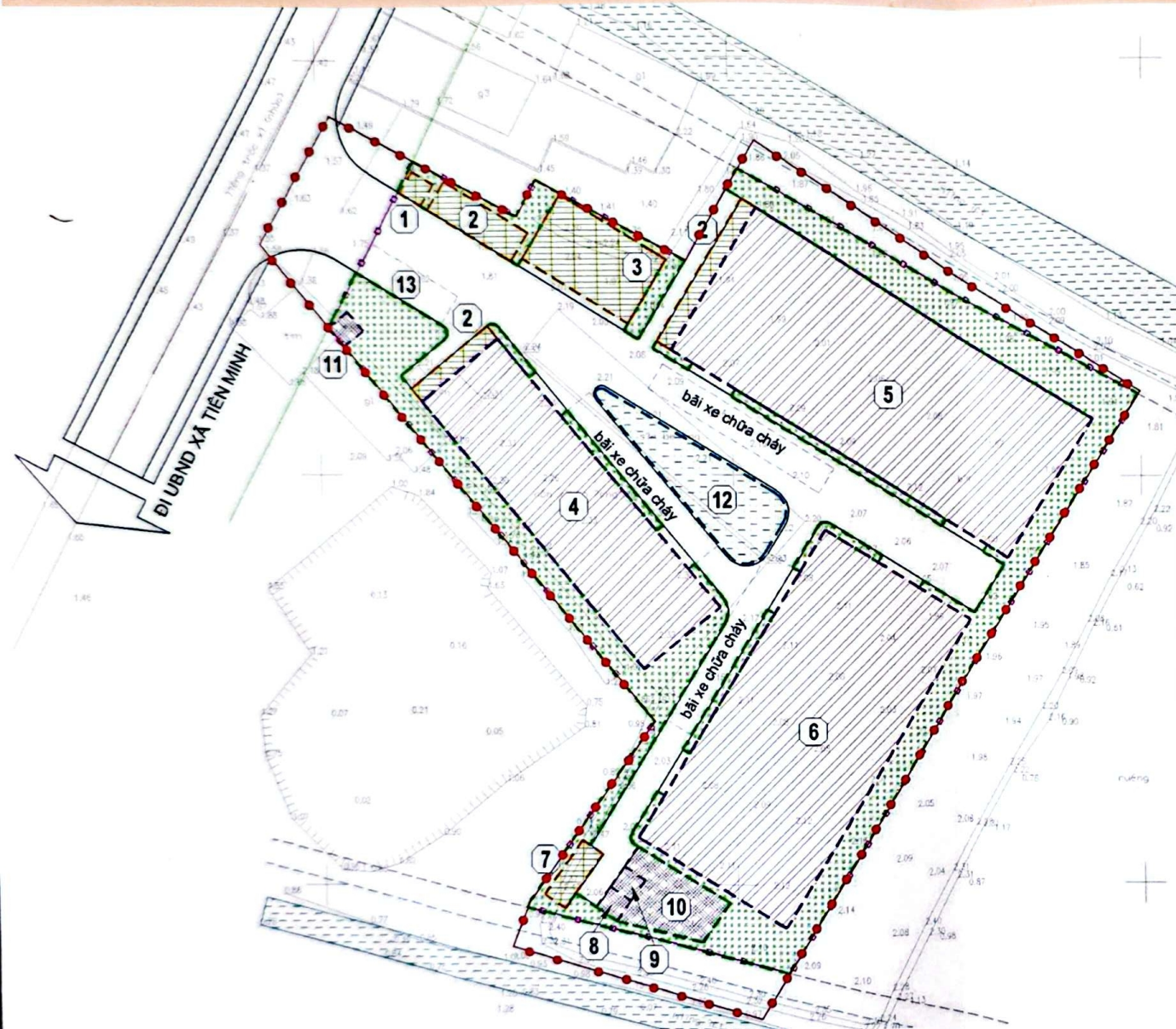
Kế hoạch và tiến độ thực hiện: Thời gian lập đồ án quy hoạch chi tiết không quá 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt. Thời gian trên không bao gồm thời gian xem xét, thỏa thuận, báo cáo, xin ý kiến, thẩm định và trình duyệt đồ án.

Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Hợp tác xã chế biến lương thực Phú Thành;
- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế xã Tiên Minh;
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân xã Tiên Minh;
- Cơ quan phối hợp: Các phòng, ban, đơn vị và địa phương có liên quan;

Nhiệm vụ thiết kế là căn cứ để nghiên cứu lập, thẩm định và phê duyệt đồ án theo quy định./.

QUY HOẠCH SỬ DỤNG ĐẤT



BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT			
TT	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ
		(m ²)	(%)
1	Đất xây dựng công trình	2.667,6	51,5
2	Đất hạ tầng kỹ thuật	110,3	2,1
3	Đất cây xanh, thảm cỏ	1.095,7	21,1
4	Đất mặt nước	158,5	3,1
5	Đất sân đường nội bộ	1.152,5	22,2
Tổng diện tích quy hoạch		5.184,6	100,0
Đất hành lang an toàn đường bộ		546,9	
Tổng diện tích lập quy hoạch		5.731,5	
Trong đó:			
Mật độ xây dựng tối đa			53,6%
Tỷ lệ đất cây xanh			21,1%

BẢNG THÔNG KÊ CHI TIẾT SỬ DỤNG ĐẤT						
TT	Kí hiệu	Loại đất	Diện tích	Tỷ lệ	MĐXD TB	TCTT-TCTD HS SDD
			(m ²)	(%)	(%)	(tầng) (kín)
1		Đất xây dựng công trình	2.667,6	51,5	53,6	1-3 1,6
	Số 1	Nhà bảo vệ	9,0			1
	Số 2	Nhà để xe có mái	111,6			1
	Số 3	Nhà văn phòng	135,0			1-3
	Số 4	Kho phân đạm - trạm bơm PCCC	504,0			1
	Số 5	Xưởng xay sát và chứa gạo	960,0			1
	Số 6	Xưởng sấy thóc	924,0			1
	Số 7	Nhà vệ sinh	24,0			1
2		Đất hạ tầng kỹ thuật	110,3	2,1		
	Số 8	Ga rác	9,0			1
	Số 9	Nhà xử lý nước thải	9,0			1
	Số 10	Bể lắng xử lý nước thải	83,3			-
	Số 11	Trạm điện	9,0			1
3		Đất cây xanh, thảm cỏ	1.095,7	21,1		
4	Số 12	Đất mặt nước (hồ PCCC)	158,5	3,1		
5		Đất sân đường nội bộ	1.152,5	22,2		
Tổng diện tích khai thác dự án			5.184,6	100,0		
Đất hành lang an toàn đường bộ			546,9			
Tổng diện tích lập quy hoạch			5.731,5			
Trong đó:						
Mật độ xây dựng tối đa				53,6%		
Tỷ lệ đất cây xanh				21,1%		

Chủ thích

- MDXDTĐ: Mật độ xây dựng tối đa
- TCTT - TCTD: Tầng cao tối thiểu - Tầng cao tối đa
- HS SDD: Hệ số sử dụng đất

HIỆN TRẠNG SỬ DỤNG ĐẤT – KIẾN TRÚC CẢNH QUAN

