

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

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ  
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC HỢP  
HUYỆN KIM ĐỘNG, TỈNH HƯNG YÊN

Kim Động, năm 2024

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

THUYẾT MINH NHIỆM VỤ  
QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC HỢP  
HUYỆN KIM ĐỘNG, TỈNH HƯNG YÊN

CƠ QUAN THẨM ĐỊNH

ĐƠN VỊ TƯ VẤN

CHỦ ĐẦU TƯ

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC</b> .....	<b>i</b>
<b>I. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ</b> .....	<b>1</b>
1. Lý do và sự cần thiết .....	1
2. Các căn cứ lập quy hoạch.....	1
3. Tên đồ án .....	5
4. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch.....	5
<b>II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA ĐÔ THỊ</b> .....	<b>6</b>
1. Khái quát đặc điểm tự nhiên.....	6
2. Hiện trạng đô thị .....	7
<b>III. XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ ĐÔ THỊ VÀ QUAN ĐIỂM MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH</b> .....	<b>8</b>
1. Tính chất, động lực phát triển, vai trò của đô thị .....	8
2. Quan điểm và mục tiêu lập quy hoạch.....	9
3. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch .....	10
<b>IV. DỰ BÁO SƠ BỘ VỀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, NGHỀ NGHIỆP, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT</b> .....	<b>11</b>
1. Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế - xã hội.....	11
2. Dự báo quy mô dân số, lao động và nghề nghiệp .....	12
3. Dự báo sơ bộ nhu cầu đất xây dựng khu vực lập quy hoạch .....	13
4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.....	14
<b>V. CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU</b> .....	<b>15</b>
1. Yêu cầu điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu .....	16
2. Xác định các yếu tố tác động của vùng xung quanh ảnh hưởng đến phát triển không gian trên địa bàn khu vực đô thị .....	17
3. Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của đô thị ... .....	17
4. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng .....	18
5. Định hướng phát triển không gian đô thị.....	18
6. Thiết kế đô thị.....	19

7. Quy hoạch sử dụng đất.....	19
8. Yêu cầu nghiên cứu định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật .....	19
9. Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường.....	20
10. Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên.....	21
<b>VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ.....</b>	<b>21</b>
1. Hồ sơ sản phẩm.....	21
2. Dự toán kinh phí và nguồn vốn thực hiện.....	22
<b>VII. TIẾN ĐỘ, TỔ CHỨC THỰC HIỆN .....</b>	<b>23</b>
1. Thời gian, tiến độ thực hiện .....	23
2. Tổ chức thực hiện .....	24
3. Xác định yêu cầu về nội dung, hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án quy hoạch.....	24
4. Kết luận và kiến nghị .....	24

# I. CƠ SỞ LẬP QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ

## 1. Lý do và sự cần thiết

Xã Đức Hợp thuộc huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên, nằm trong vùng đồng bằng sông Hồng, một khu vực có vai trò quan trọng về kinh tế, văn hóa và lịch sử. Với những tiềm năng sẵn có, xã Đức Hợp đóng vai trò là một trong những điểm nhấn về phát triển kinh tế, văn hóa và xã hội của huyện Kim Động. Chính quyền địa phương đang tích cực thực hiện các chính sách để thúc đẩy xã ngày càng phát triển bền vững.

Căn cứ chiến lược phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh, định hướng phát triển kinh tế - xã hội huyện Kim Động; Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035 được phê duyệt tại Quyết định số 2632/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên; Chương trình phát triển đô thị Hưng Yên giai đoạn 2020-2025, định hướng đến năm 2030; Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, định hướng đến năm 2030 hoàn thành xây dựng thị xã Kim Động đạt đô thị loại IV (đô thị toàn huyện Kim Động).

Trong đó, định hướng xã Đức Hợp phát triển phù hợp với định hướng quy hoạch chung của tỉnh, đảm bảo theo các tiêu chí đô thị loại V, là cần thiết. Do vậy Ủy ban nhân dân huyện Kim Động nhất trí thực hiện lập ***“Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên”*** là rất cần thiết.

## 2. Các căn cứ lập quy hoạch

### 2.1. Các cơ sở pháp lý

#### 2.1.1. Luật

- Luật quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;
- Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật ngày 17/6/2020 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng;
- 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;
- Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật ngày 20/11/2018 của Quốc hội Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

### *2.1.2. Nghị quyết Ủy ban thường vụ Quốc hội*

- Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị;
- Nghị quyết số 27/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XV v/v sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1211/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về tiêu chuẩn của đơn vị hành chính và phân loại đơn vị hành chính;
- Nghị quyết số 1248/NQ-UBTVQH15 ngày 24/10/2024 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về việc sắp xếp đơn vị hành chính cấp xã của tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2023-2025.

### *2.1.3. Nghị định Chính phủ, Thông tư hướng dẫn Bộ ngành*

- Nghị định 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;
- Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian kiến trúc cảnh quan đô thị;
- Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính Phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;
- Nghị định số 100/2015 NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính Phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Nghị định số 100/2018/NĐ-CP ngày 16/7/2018 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số quy định về điều kiện đầu tư kinh doanh thuộc các lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ 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;

- 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 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

- 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;

- Thông tư số 21/2014/TT-BXD ngày 29/12/2014 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về xây dựng công trình đảm bảo người khuyết tật tiếp cận sử dụng;

- Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng về Định mức dự toán khảo sát xây dựng công trình;

- 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;

- Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30/11/2022 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 06:2022/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

#### *2.1.4. Quyết định của Thủ tướng Chính phủ*

- Quyết định số 445/QĐ-TTg ngày 07/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Định hướng quy hoạch tổng thể hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 241/QĐ-TTg ngày 24/02/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt kế hoạch phân loại đô thị toàn quốc giai đoạn 2021-2030;

- Quyết định số 489/QĐ-TTg ngày 10/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Hưng Yên thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

### 2.1.5. Văn bản tỉnh Hưng Yên và huyện Kim Động

- Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 17/2/2012 của UBND tỉnh Hưng Yên phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng tỉnh Hưng Yên đến năm 2020, định hướng đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050;
- Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Quyết định số 2632/QĐ-UBND ngày 17/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Đồ án Điều chỉnh Quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035;
- Quyết định số 1895/QĐ-UBND ngày 22/8/2022 của UBND tỉnh phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025, định hướng đến năm 2030;
- Quyết định số 2609/QĐ-UBND ngày 09/11/2022 của UBND tỉnh ban hành Kế hoạch thực hiện Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn đến năm 2025;
- Quyết định số 409/QĐ-UBND ngày 30/01/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc phê duyệt Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Kim Động;
- Quyết định số 30/2024/QĐ-UBND ngày 27/9/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Quy định ban hành kèm theo các Quyết định của UBND tỉnh về phân cấp và phân công nhiệm vụ trong quản lý dự án đầu tư xây dựng, quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; quản lý chất lượng công trình xây dựng; quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;
- Kết luận số 731-KL-TU ngày 15/01/2024 của Ban chấp hành Đảng bộ tỉnh Hưng Yên về phương án sắp xếp tổng thể đơn vị hành chính cấp huyện, cấp xã trên địa bàn tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2023-2025;
- Công văn số 2524/UBND-KT1 ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về chủ trương lập quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện Kim Động.



### 2.1.6. Văn bản liên quan

- Kế hoạch 176/KH-UBND ngày 22/11/2021 của UBND tỉnh Hưng Yên thực hiện Chương trình phát triển giao thông, vận tải tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2025, tầm nhìn đến năm 2030;

- Nghị quyết Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Kim Động.

### 2.2. Cơ sở quy chuẩn, tiêu chuẩn

- QCVN 07:2016/BXD ban hành kèm Thông tư số 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia các công trình Hạ tầng kỹ thuật;

- QCVN 01:2021/BXD kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng.

- Các quy chuẩn, tiêu chuẩn chuyên ngành của Việt Nam và những tài liệu khác có liên quan.

- Các căn cứ liên quan khác.

### 3. Tên đồ án

Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên.

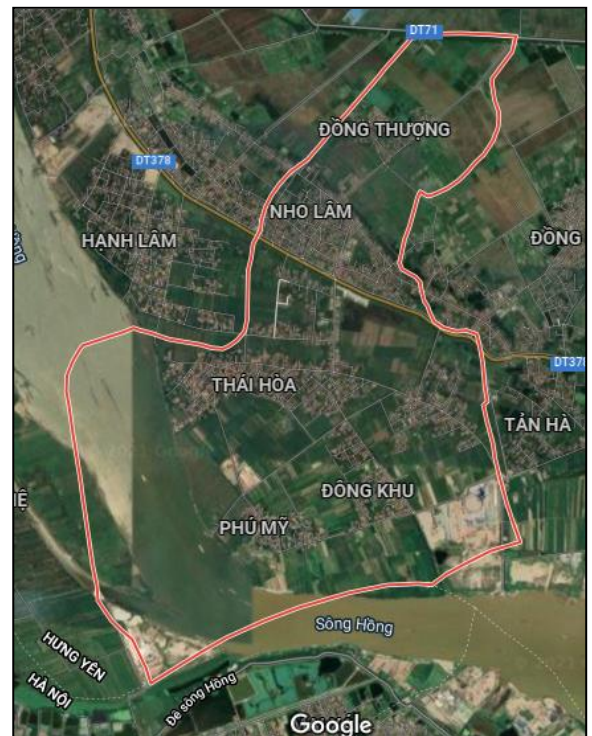
### 4. Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

#### 4.1. Vị trí, phạm vi ranh giới lập quy hoạch

- Phạm vi lập quy hoạch: Trên toàn bộ địa giới hành chính xã Đức Hợp.

Vị trí quy hoạch: Ranh giới lập quy hoạch chung đô thị Đức Hợp có vị trí tiếp giáp như sau:

- Phía đông giáp xã Hùng An.
- Phía tây giáp các xã Mai Động và Phú Thịnh.
- Phía nam giáp sông Hồng.
- Phía bắc giáp các xã Đồng Thanh và Thọ Vinh.



#### ***4.2. Quy mô lập quy hoạch***

Căn cứ Công văn số 2524/UBND-KT1 ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về chủ trương lập quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện Kim Động quy mô, phạm vi lập quy hoạch đô thị như sau:

- Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đức Hợp: 754,53 ha;

- Quy mô khảo sát, đo vẽ bản đồ địa hình: Toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đức Hợp: 754,53 ha.

- Phạm vi nghiên cứu: Toàn bộ diện tích tự nhiên xã Đức Hợp và các xã lân cận;

#### ***4.3. Các luận cứ về phạm vi, quy mô lập quy hoạch***

Căn cứ Công văn số 2524/UBND-KT1 ngày 30/8/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về chủ trương lập quy hoạch đô thị trên địa bàn huyện Kim Động, dự kiến giai đoạn đến năm 2035 xã Đức Hợp hoàn thành đạt tiêu chuẩn đô thị loại V phù hợp với Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên và phù hợp với Quy hoạch tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

## **II. KHÁI QUÁT ĐẶC ĐIỂM TỰ NHIÊN VÀ HIỆN TRẠNG CỦA ĐÔ THỊ**

### **1. Khái quát đặc điểm tự nhiên**

Với lợi thế nằm gần sông Hồng và hệ thống đường bộ ngày càng hoàn thiện, xã Đức Hợp có điều kiện giao thông thuận lợi, đóng vai trò quan trọng trong việc kết nối kinh tế - xã hội của địa phương với khu vực lân cận và thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững. Một số đặc điểm tự nhiên của xã Đức Hợp như sau:

- Địa hình: Đức Hợp nằm trong vùng đồng bằng sông Hồng, địa hình tương đối bằng phẳng. Đất đai chủ yếu là đất phù sa màu mỡ do sông Hồng bồi đắp, rất thuận lợi cho sản xuất nông nghiệp.

- Khí hậu: Đức Hợp nằm trong vùng khí hậu nhiệt đới gió mùa, đặc trưng của miền Bắc Việt Nam: Mùa hè: Nóng, ẩm, mưa nhiều (tháng 5 đến tháng 9); Mùa đông: Khô, lạnh, ít mưa (tháng 11 đến tháng 3); Nhiệt độ trung bình: Khoảng 23-24°C; Lượng mưa trung bình: 1.600 - 1.800 mm/năm; Độ ẩm trung bình: 80 - 85%. Điều kiện khí hậu thuận lợi giúp cây trồng phát triển tốt, đặc biệt là lúa nước, rau màu và cây ăn quả.

- Thủy văn: Sông Hồng chạy qua phía nam của xã, là nguồn cung cấp nước chính phục vụ tưới tiêu nông nghiệp và đời sống sinh hoạt. Hệ thống kênh mương nội đồng được xây dựng và nâng cấp, giúp đảm bảo nguồn nước tưới tiêu cho sản xuất nông nghiệp.

- Tài nguyên đất: Đất đai của Đức Hợp chủ yếu là đất phù sa màu mỡ, thích hợp cho việc trồng lúa, cây rau màu và cây ăn quả. Diện tích đất canh tác nông nghiệp chiếm phần lớn diện tích tự nhiên của xã.

- Tài nguyên nước: Nguồn nước mặt dồi dào từ sông Hồng và hệ thống kênh mương. Nguồn nước ngầm cũng được khai thác để phục vụ đời sống sinh hoạt và sản xuất của người dân.

- Sinh thái: Đức Hợp có hệ sinh thái nông nghiệp điển hình của vùng đồng bằng Bắc Bộ với các loại cây trồng như lúa, ngô, rau màu, cây ăn quả và các mô hình chăn nuôi gia súc, gia cầm. Khu vực ven sông Hồng còn có tiềm năng phát triển nuôi trồng thủy sản như cá, tôm.

Với vị trí gần sông Hồng, địa hình bằng phẳng, đất phù sa màu mỡ và điều kiện khí hậu thuận lợi, xã Đức Hợp có điều kiện tự nhiên rất tốt để phát triển nông nghiệp, đặc biệt là các mô hình nông nghiệp công nghệ cao và nuôi trồng thủy sản. Đồng thời, lợi thế về nguồn nước và giao thông đường thủy cũng là tiềm năng lớn để phát triển kinh tế và đời sống của người dân.

## **2. Hiện trạng đô thị**

Sau khi thực hiện sắp xếp đơn vị hành chính, huyện Kim Động có 15 đơn vị hành chính cấp xã gồm 14 xã và thị trấn. Huyện Kim Động đặt mục tiêu trở thành một huyện phát triển kinh tế tổng hợp với các thế mạnh về du lịch, công nghiệp nhẹ, nông nghiệp công nghệ cao, gắn với các định hướng của Vùng thủ đô Hà Nội và Vùng tỉnh Hưng Yên.

Đến nay huyện Kim Động có thị trấn Lương Bằng là đô thị duy nhất - đô thị loại V, là trung tâm hành chính, chính trị, kinh tế - xã hội, văn hóa của huyện Kim Động. Bên cạnh đó, trên địa bàn huyện cũng có 02 đơn vị được công nhận đạt tiêu chí đô thị loại V và khu vực các xã khác hiện đang được đầu tư xây dựng theo hướng đô thị loại V như: xã Hiệp Cường, xã Đức Hợp, Chính Nghĩa, ...

### **III. XÁC ĐỊNH TÍNH CHẤT, ĐỘNG LỰC PHÁT TRIỂN, VAI TRÒ ĐÔ THỊ VÀ QUAN ĐIỂM MỤC TIÊU LẬP QUY HOẠCH, CÁC VẤN ĐỀ CHÍNH CẦN GIẢI QUYẾT TRONG QUY HOẠCH.**

#### **1. Tính chất, động lực phát triển, vai trò của đô thị**

##### ***a) Tính chất, chức năng:***

Đô thị Hiệp Cường thuộc huyện Kim Động được quy hoạch và phát triển với các tính chất sau: Là đô thị trung tâm cấp xã và điểm kết nối vùng; Đô thị nông thôn phát triển theo hướng hiện đại hóa; Kinh tế nông nghiệp kết hợp với thương mại - dịch vụ; Phát triển bền vững.

Chức năng đô thị gồm:

- Trung tâm kinh tế nông nghiệp:

+ Là khu vực sản xuất và chế biến các sản phẩm nông nghiệp như lúa, rau màu, cây ăn quả và chăn nuôi gia súc, gia cầm.

+ Là đầu mối thu mua, cung cấp và tiêu thụ nông sản cho người dân trong và ngoài khu vực.

- Trung tâm thương mại - dịch vụ:

+ Đô thị Hiệp Cường phát triển các loại hình chợ nông thôn, dịch vụ thương mại và tiêu dùng, phục vụ nhu cầu của người dân địa phương và các xã lân cận.

+ Phát triển các cửa hàng kinh doanh và dịch vụ nhỏ lẻ dọc các tuyến đường giao thông chính.

- Trung tâm dân cư và dịch vụ xã hội:

+ Là nơi tập trung dân cư với các khu dân cư hiện đại, khang trang đang được xây dựng và mở rộng.

+ Hệ thống hạ tầng xã hội như trường học, trạm y tế, các công trình văn hóa - thể thao đang được đầu tư và phát triển, phục vụ nhu cầu của người dân.

- Giao thông và kết nối vùng:

+ Là điểm kết nối giao thông quan trọng của huyện Kim Động, thuận lợi cho việc vận chuyển hàng hóa và đi lại của người dân.

+ Nằm trên tuyến giao thông liên xã, liên huyện, đô thị Hiệp Cường đóng vai trò trung chuyển hàng hóa và kết nối kinh tế vùng.

- Phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Định hướng thu hút đầu tư vào các ngành nghề như tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, tạo việc làm cho người dân địa phương.

**- b) Động lực phát triển:** Đô thị Hiệp Cường nằm gần các trục giao thông chính của huyện Kim Động, thuận tiện kết nối với các xã lân cận và các trung tâm kinh tế quan trọng trong tỉnh Hưng Yên, như trung tâm huyện Kim Động và thành phố Hưng Yên. Đồng thời, Hiệp Cường cũng có khả năng kết nối với các khu vực lân cận, như thủ đô Hà Nội và các tỉnh lân cận qua các tuyến đường huyết mạch. Với vị trí gần sông Hồng, Hiệp Cường có lợi thế về giao thông đường thủy và có thể phát triển các dịch vụ vận tải, nông sản thủy sản và du lịch.

**c) Kinh tế chủ đạo:** Kinh tế đô thị Hiệp Cường chủ yếu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp với các ngành chế biến nông sản, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại, kinh tế cảng, ... Ngoài ra, Hiệp Cường còn đang chuyển mình với sự phát triển mạnh mẽ của ngành xây dựng đô thị, dịch vụ và tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, giúp đô thị này ngày càng đa dạng hóa các ngành kinh tế.

**d) Vai trò của đô thị:** Đô thị Đức Hợp, huyện Kim Động, đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội và văn hóa của khu vực. Các hoạt động như phát triển nông nghiệp công nghệ cao, thương mại, giáo dục, y tế, hạ tầng đô thị, du lịch, hạ tầng giao thông đang tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho người dân địa phương.

## **2. Quan điểm và mục tiêu lập quy hoạch**

### **a) Quan điểm việc lập đồ án quy hoạch**

- Phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng đô thị mới đảm bảo liên kết và gắn bó chặt chẽ trong phát triển kinh tế - xã hội của huyện Kim Động nói riêng và tỉnh Hưng Yên;

- Tôn trọng và kế thừa hợp lý của các quy hoạch đã được phê duyệt cũng như các dự án đã được cấp phép đầu tư trong khu vực nghiên cứu quy hoạch;

- Gắn phát triển đô thị với bảo vệ môi trường, phòng ngừa hiểm họa ảnh hưởng đến cộng đồng, cải thiện cảnh quan, bảo tồn và phát huy các di tích văn hóa, lịch sử và nét đặc trưng của địa phương;

- Khai thác và sử dụng hợp lý quỹ đất thuận lợi để xây dựng và phát triển đô thị nhằm tạo ra các nguồn lực phát triển, tăng trưởng kinh tế, đảm bảo quốc phòng an ninh và phát triển bền vững;

- Bảo đảm tính đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị, phát triển hài hòa giữa khu vực phát triển mới và dân cư cũ nhằm nâng cao điều kiện sống cho dân cư đô thị.

### ***b) Mục tiêu của đồ án quy hoạch***

- Cụ thể hóa quy hoạch xây dựng vùng huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên đến năm 2035; Quy hoạch tổng thể phát triển KT-XH của tỉnh và chiến lược phát triển của toàn tỉnh và các kế hoạch phát triển của huyện; Quy hoạch tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hưng Yên giai đoạn 2015-2020, định hướng đến năm 2030.

- Bảo đảm mục tiêu đến năm 2030 đô thị Đức Hợp hoàn thành công nhận đô thị loại V. Đến năm 2035 tiếp tục hoàn thiện đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan và hệ thống giao thông kết nối.

- Bảo đảm phát triển đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan trong đô thị, đảm bảo tính kết nối theo quy hoạch được duyệt, gắn với an ninh quốc phòng.

- Khai thác và sử dụng tiết kiệm, có hiệu quả các nguồn lực; bảo tồn cảnh quan, bảo vệ môi trường và ứng phó với biến đổi khí hậu, thảm họa thiên tai nhằm mục tiêu phát triển bền vững.

- Tạo ra môi trường sống tốt cho cư dân đô thị; bảo đảm lợi ích cộng đồng hài hòa với lợi ích của Nhà nước và Nhà đầu tư.

- Bảo tồn, tôn tạo, phát huy các giá trị truyền thống, làm động lực cho sự phát triển kinh tế, xã hội của địa phương.

### **3. Các vấn đề cần giải quyết trong đồ án quy hoạch**

#### ***a) Các vấn đề chung:***

- Đánh giá tình hình phát triển đô thị trong mối liên hệ với quy hoạch phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch các ngành trong địa

bàn có liên quan, để làm cơ sở đưa ra các định hướng phù hợp với thực tế hiện nay. Đánh giá các quy hoạch chi tiết, dự án đầu tư trên cơ sở đánh giá mức độ tuân thủ các đồ án quy hoạch chung đã được phê duyệt và các vấn đề mới.

- Định hướng phát triển đô thị, quỹ đất phát triển đô thị, và quy mô các khu vực chức năng, phù hợp với định hướng phát triển các ngành kinh tế chủ đạo.

***b) Các vấn đề cụ thể:***

- Xây dựng liên kết không gian toàn đô thị, phân khu chức năng hợp lý nhằm đảm bảo định hướng phát triển chung cho toàn đô thị cũng như tận dụng tối đa các cơ sở hạ tầng hiện có và phát huy thế mạnh của từng khu vực.

- Xác định các trung tâm đảm nhận chức năng là các hạt nhân chính nhằm thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội của đô thị.

- Bảo tồn phát huy giá trị cảnh quan thiên nhiên trong đô thị, nghiên cứu khai thác tối đa cảnh quan tự nhiên, văn hoá khác nhằm tạo các không gian vui chơi giải trí đô thị;

- Nghiên cứu phát triển thêm các khu dịch vụ tại các vị trí thuận lợi;

- Phát triển đô thị phải gắn liền với bảo vệ môi trường, bảo tồn thiên nhiên, bảo đảm hài hòa giữa môi trường tự nhiên và môi trường xã hội, nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân.

#### **IV. DỰ BÁO SƠ BỘ VỀ PHÁT TRIỂN KINH TẾ - XÃ HỘI, DÂN SỐ, LAO ĐỘNG, NGHỀ NGHIỆP, ĐẤT ĐAI PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ, KHU DÂN CƯ NÔNG THÔN VÀ HẠ TẦNG KỸ THUẬT**

##### **1. Dự báo sơ bộ về phát triển kinh tế - xã hội**

Dự báo về tình hình phát triển kinh tế - xã hội đô thị Đức Hợp trong giai đoạn tới như sau:

- Giá trị sản xuất tăng bình quân 10-12%/năm

- Cơ cấu các ngành kinh tế như sau:

+ Lĩnh vực Nông nghiệp: 20%;

+ Lĩnh vực Công nghiệp - Xây dựng: 35%;

- + Lĩnh vực Thương mại - Dịch vụ: 45%.
- Thu nhập bình quân đầu người đạt 140 triệu đồng/năm.
- Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên duy trì ở mức 0,90%.
- Tỷ lệ người dân tham gia bảo hiểm y tế duy trì đạt tỷ lệ 100% dân số.
- Tỷ lệ hộ dân sử dụng nước được cấp từ nhà máy nước duy trì đạt tỷ lệ 100%.
- Tỷ lệ hộ nghèo thực hiện ở mức <1%.

## **2. Dự báo quy mô dân số, lao động và nghề nghiệp**

- Dân số hiện trạng năm 2023: Khoảng 7.750 người.

Cơ sở tính toán và dự báo dân số dựa trên tỷ lệ tăng tự nhiên và cơ học, các tác động từ bên ngoài, tình hình phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn khu vực để tính toán, dự báo nhu cầu dân số.

Công thức dự báo dân số được tính như sau:

$$D_t = D_o(1 + r)^t$$

*Trong đó:*

- $D_t$ : là dân số dự báo ở năm định hình quy hoạch.
- $D_o$ : là dân số hiện trạng.
- $r$ : là tỷ lệ phát triển dân số (được xác định bằng tổng tỷ lệ tăng dân số tự nhiên và tỷ lệ tăng dân số cơ học).
- $t$ : là số năm dự báo.

- Định hướng đến năm 2035 đô thị Đức Hợp hoàn thành công nhận là đô thị loại V. Căn cứ Nghị quyết số Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25/5/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị; Nghị quyết số 26/2022/UBTVQH15 ngày 21/9/2022 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết số 1210/2016/UBTVQH13 ngày 25 tháng 5 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về phân loại đô thị. Tiêu chí về quy mô dân số, mật độ dân số đô thị loại V như sau:

*“2. Quy mô dân số toàn đô thị đạt từ 4.000 người trở lên.*

*3. Mật độ dân số toàn đô thị đạt từ 1.000 người/km<sup>2</sup> trở lên; mật độ dân số tính trên diện tích đất xây dựng đô thị đạt từ 5.000 người/km<sup>2</sup> trở lên.”*



Với những động lực và tiềm năng phát triển như trên, đô thị Đức Hợp có sức hút dịch cư trong vùng do đáp ứng nhu cầu về việc làm, tiện nghi cư trú và các dịch vụ xã hội của các cộng đồng dân cư. Dân số dự báo của đến năm 2035 theo phương pháp tổng hợp gồm 3 nguồn như sau:

(1) Nguồn thứ nhất là dân cư địa phương tại địa bàn tăng trưởng tự nhiên.

(2) Nguồn thứ hai là theo nhu cầu lao động cơ bản làm việc trong các khu công nghiệp, dịch vụ tập trung, sinh viên trong khu đại học. Lượng dân cư này dự báo sẽ tập trung tại đô thị.

(3) Nguồn tăng thứ 3 là do sự hấp dẫn về các mặt lợi ích kinh tế và phi kinh tế, vì vậy sẽ có một lượng dân di cư cơ học tự do kèm theo nguồn lao động kỳ vọng sinh sống với các ngành nghề dịch vụ khác. Lượng dân cư này dự báo cũng tập trung tại đô thị.

- Trên cơ sở đó, đơn vị đề xuất dự báo tỷ lệ phát triển dân số của đến năm 2035 là 5,00% (Trong đó tỷ lệ tăng dân số tự nhiên dự báo là 0,90% và tỷ lệ tăng dân số cơ học là 4,10%.) Như vậy kết quả dự báo dân số và lao động đô thị Đức Hợp đến năm 2035 như sau:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2030	Năm 2035
<b>1</b>	<b>Tỷ lệ phát triển dân số</b>	<b>%</b>	<b>5,00</b>	<b>5,00</b>
1.1	Tỷ lệ tăng dân số tự nhiên	%	0,90	0,90
1.2	Tỷ lệ tăng dân số cơ học	%	4,10	4,10
<b>2</b>	<b>Tổng số dân</b>	<b>Người</b>	<b>10.300</b>	<b>13.900</b>
<b>3</b>	<b>Mật độ dân số</b>	<b>người/km<sup>2</sup></b>	<b>1.365</b>	<b>1.842</b>
<b>4</b>	<b>Lao động</b>			
4.1	Tổng số lao động	người	7.210	10.425
4.2	Lao động qua đào tạo	người	5.768	8.861
4.3	Lao động trong các ngành kinh tế chủ lực trên địa bàn	người	5.768	8.340

### **3. Dự báo sơ bộ nhu cầu đất xây dựng khu vực lập quy hoạch**

Nhu cầu đất xây dựng toàn xã đến năm 2035 gồm: Khu đất dân dụng; khu đất ngoài dân dụng; khu nông nghiệp và chức năng khác... Quy mô đất đai được dự báo dựa trên quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Kim Động đã được phê duyệt, quy mô dự kiến như sau:

STT	Nhóm chức năng/ Loại chức năng sử dụng đất	Diện tích năm 2030	Diện tích năm 2035
1	Khu đất dân dụng	73,74	83,99
2	Khu đất ngoài dân dụng	345,32	396,16
3	Khu nông nghiệp và chức năng khác	335,47	274,39

Dự báo nhu cầu sử dụng đất sẽ được cụ thể hóa trong quá trình lập đồ án quy hoạch.

#### 4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

Thực hiện tuân thủ theo quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng được ban hành kèm theo Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng. Áp dụng các chỉ tiêu cho khu vực nông thôn, cụ thể như sau:

##### \* Chỉ tiêu hạ tầng xã hội:

Nội dung	Chỉ tiêu
<b>I. Chỉ tiêu các loại đất</b>	
1. Đất ở	- Đất dân dụng bình quân toàn đô thị 70-100 m <sup>2</sup> /người - Đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị 45-55 m <sup>2</sup> /người
<b>II. Chỉ tiêu hạ tầng xã hội</b>	
1. Công sở cấp xã	- Diện tích đất xây dựng: $\geq 1.000$ m <sup>2</sup> . - Diện tích sử dụng: $\leq 500$ m <sup>2</sup> .
2. Trường mầm non	- Diện tích đất tối thiểu cho 1 học sinh: 12 m <sup>2</sup> /học sinh. - Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu: 50 cháu/1.000 người.
3. Trường tiểu học	- Diện tích đất tối thiểu cho 1 học sinh: 10 m <sup>2</sup> /học sinh. - Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu: 65 học sinh/1.000 người.
4. Trường THCS	- Diện tích đất tối thiểu cho 1 học sinh: 10 m <sup>2</sup> /học sinh. - Chỉ tiêu sử dụng công trình tối thiểu: 55 học sinh/1.000 người.
5. Trạm y tế xã	- Diện tích đất $\geq 500$ m <sup>2</sup> (nếu có vườn thuốc $\geq 1.000$ m <sup>2</sup> )
6. Văn hóa - Thể dục thể thao	- Sân chơi: $\geq 0,5$ m <sup>2</sup> /người - Sân luyện tập: $\geq 0,5$ m <sup>2</sup> /người; $\geq 0,3$ ha/công trình - Trung tâm văn hóa - Thể thao: $\geq 5.000$ m <sup>2</sup> /công trình
7. Chợ	- Chỉ tiêu sử dụng đất: $\geq 2.000$ m <sup>2</sup> /công trình
8. Điểm phục vụ BCVT	- Diện tích đất xây dựng : $\geq 150$ m <sup>2</sup> / Điểm.
9. Cây xanh	- Diện tích đất cây xanh : $\geq 4$ m <sup>2</sup> / người.

**\* Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:**

<b>ST T</b>	<b>Hạng mục</b>	<b>Chỉ tiêu đến năm 2040</b>
1	Giao thông	
-	Tỷ lệ đất giao thông so với đất xây dựng đô thị tối thiểu	+ Tính đến đường liên khu vực: 6%; + Tính đến đường khu vực: 13%; + Tính đến đường phân khu vực: 18%.
-	Mật độ đường giao thông	+ Cấp đô thị: 0,4-2,0 km/km <sup>2</sup> + Đường chính cấp đô thị: 6,5-4,0 km/km <sup>2</sup> + Đường phân khu vực: 13,3-10 km/km <sup>2</sup>
2	Cấp điện	
-	Tiêu chuẩn cấp điện sinh hoạt	≥ 400 Kwh/người.năm; phụ tải: ≥ 200 W/người
-	Điện chiếu sáng công cộng	Lấy bằng 30% phụ tải điện sinh hoạt
-	Công nghiệp	≥ 120 kW/ha
-	Kho bãi	≥ 50 KW/ha
3	Cấp nước	
-	Nước sinh hoạt (Qsh)	≥ 80 lít/người/ngày đêm cấp cho 100% dân
-	Nước công nghiệp	≥ 20m <sup>3</sup> /ha/ngày đêm cho tối thiểu 60% diện tích khu công nghiệp
-	Nước tưới cây, rửa đường	≥ 8% nước sinh hoạt
-	Nước cho sản xuất nhỏ, tiểu thủ công nghiệp	≥ 8% nước sinh hoạt
-	Nước cho công trình công cộng	≥ 10% nước sinh hoạt
4	Thoát nước bản, vệ sinh môi trường	
-	Lưu lượng nước thải phát sinh	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước của đối tượng tương ứng
-	Chất thải rắn sinh hoạt phát sinh	≤ 0,8 kg/người-ngày
5	Nhà tang lễ, nghĩa trang và cơ sở hỏa táng	- Tối thiểu 01 nhà tang lễ/ đô thị; Một nhà tang lễ phục vụ tối đa 250.000 dân - Nghĩa trang và cơ sở hỏa táng: ≥ 0,04 ha/1.000 dân

## V. CÁC NỘI DUNG VÀ YÊU CẦU NGHIÊN CỨU

Các nội dung nghiên cứu đảm bảo theo nguyên tắc:

- Kế thừa, khớp nối các dự án, quy hoạch đã được UBND tỉnh, UBND huyện phê duyệt, các dự án dự kiến phát triển mới về kinh tế - xã hội và quy hoạch vùng của huyện;

- Lựa chọn khu vực tập trung xây dựng phát triển đô thị. Xác định các trục giao thông chính kết nối đô thị: Căn cứ vào mối liên hệ vùng, các kết nối hiện

trạng và tương lai, đề xuất các trục giao thông kết nối vào đô thị, các trục chính để phát triển đô thị.

### **1. Yêu cầu điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu, số liệu**

- Thực hiện công tác khảo sát địa hình phải đảm bảo theo quy định tại Luật đo đạc bản đồ số 27/2018/QH14 ngày 14/6/2018 của Quốc hội; Nghị định Số 45/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về hoạt động đo đạc và bản đồ; Thông tư số 05/2011/TT-BXD ngày 09/6/2011 của Bộ Xây dựng “Quy định việc kiểm tra, thẩm định và nghiệm thu công tác khảo sát lập bản đồ địa hình phục vụ quy hoạch và thiết kế xây dựng”.

- Điều tra nghiên cứu đánh giá hiện trạng cần phân tích vị trí, vai trò của xã Đức Hợp, mối quan hệ tổng hợp của đô thị đối với toàn huyện; sự khác biệt, tính đặc thù và tiềm năng đô thị về các mặt tự nhiên, xã hội, dân số, đất đai, môi trường, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật...từ đó xác định động lực chính phát triển của đô thị;

- Rà soát đánh giá các quy hoạch liên quan đã được duyệt, chỉ ra những nội dung, chỉ tiêu của quy hoạch đã được xây dựng (từ xác định tính chất đô thị, quy mô đô thị, đến việc tổ chức không gian và phân khu chức năng, tổ chức hạ tầng kỹ thuật đô thị...).

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên và hiện trạng về kinh tế - xã hội; dân số, lao động; sử dụng đất đai; hiện trạng về xây dựng; cơ sở hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật và vệ sinh môi trường đô thị.

- Xác định tiềm năng, động lực hình thành và phát triển đô thị; tính chất, quy mô dân số, lao động và quy mô đất đai xây dựng đô thị; các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu cho các giai đoạn phát triển đô thị.

- Đánh giá hiện trạng các thiết chế văn hóa thể thao; thực trạng các công trình di tích lịch sử văn hóa, danh lam thắng cảnh phục vụ phát triển du lịch của khu vực lập quy hoạch.

- Các số liệu điều tra hiện trạng về điều kiện tự nhiên, kinh tế xã hội, hạ tầng kỹ thuật..., phải sử dụng số liệu điều tra mới nhất, có hệ thống bảng biểu kèm theo. Phân tích, đánh giá điều kiện tự nhiên, thực trạng xây dựng, kiến trúc cảnh quan, khả năng sử dụng quỹ đất hiện có và quỹ đất dự kiến phát triển.

- Phân tích các mối liên hệ nội vùng, trong tổng thể các quy hoạch liên quan, các yếu tố khống chế hoặc kích thích phát triển đô thị, các yếu tố ảnh hưởng tới cấu trúc đô thị, từ đó xác định động lực chính để phát triển của đô thị.

- Đánh giá quỹ đất phát triển đô thị trong khu vực lập quy hoạch. Khai thác tối đa quỹ đất thuận lợi để phát triển đô thị.

- Khảo sát, đo vẽ, thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5.000 bao gồm các công tác:

+ Lập lưới khống chế mặt bằng, độ cao;

+ Đo vẽ thành lập mới bản đồ địa hình tỷ lệ 1/5000 đường đồng mức 2,0m.

## ***2. Xác định các yếu tố tác động của vùng xung quanh ảnh hưởng đến phát triển không gian trên địa bàn khu vực đô thị***

- Phân tích vị trí địa lý trong mối quan hệ với các vùng kinh tế của huyện, tỉnh, các xã khu vực tiếp giáp. Phân tích đặc điểm khí hậu, thủy văn, địa hình, địa chất và cảnh quan đặc trưng khu vực quy hoạch. Từ đó đánh giá ảnh hưởng đến không gian phát triển của đô thị;

- Cập nhật các định hướng phát triển, các dự án, các quy hoạch khác liên quan có ảnh hưởng đến phát triển không gian trên địa bàn đô thị;

- Đánh giá tác động trực giao thông đối ngoại liên kết đô thị Đức Hợp với các địa phương lân cận;

- Đánh giá tác động ảnh hưởng phát triển đô thị, kinh tế - xã hội của đô thị mới đến phát triển không gian khu vực lập quy hoạch;

- Xác định các định hướng phát triển kinh tế xã hội, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trên địa bàn huyện Kim Động đến năm 2035 có ảnh hưởng phát triển không gian trên đô thị Đức Hợp.

## **3. Xác định tiềm năng, động lực chính phát triển kinh tế - xã hội của đô thị**

- Dự báo quy mô dân số, lao động, số hộ cho giai đoạn quy hoạch 10 năm và phân kỳ quy hoạch 5 năm;

- Dự báo loại hình, động lực phát triển kinh tế 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) phục vụ dân cư, công trình hạ tầng và sản xuất;

- Xác định quy mô đất xây dựng cho từng loại công trình công cộng, dịch vụ đô thị, tiểu khu; 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 đô thị.

#### **4. Xác định các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đối với đô thị và từng khu vực chức năng**

- Đánh giá, dự báo các tác động của điều kiện tự nhiên, kinh tế - xã hội; quy hoạch tỉnh, quy hoạch huyện và quy hoạch có tính chất kỹ thuật chuyên ngành (nếu có) đã được phê duyệt đến định hướng phát triển của đô thị.

- Dự báo các chỉ tiêu phát triển: quy mô dân số, đất đai, hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đối với đô thị và các khu vực chức năng của đô thị.

#### **5. Định hướng phát triển không gian đô thị**

##### ***a) Định hướng quy hoạch không gian tổng thể đô thị***

- Đề xuất bố cục không gian kiến trúc cảnh quan theo phân khu chức năng, theo các trục không gian,... Đề xuất tổ chức không gian cho các khu trung tâm, cửa ngõ đô thị, các tuyến phố chính, các trục không gian chính, quảng trường lớn, không gian cây xanh, mặt nước và điểm nhấn trong đô thị, nhấn mạnh những nét cảnh quan đặc trưng kết hợp chặt chẽ với yếu tố địa hình tự nhiên. Các liên kết về giao thông và hạ tầng giữa các khu vực.

- Đề xuất được thiết kế đô thị tổng thể bao gồm các không gian trọng tâm, trọng điểm và các không gian đặc trưng trong đô thị. Nghiên cứu xác định tầng cao tối đa công trình xây dựng của các khu chức năng và toàn đô thị.

- Đề xuất các quy định quản lý về kiến trúc cảnh quan.

- Nghiên cứu, đề xuất các quy hoạch không gian tổng thể có sự kết nối đồng bộ với các đô thị lân cận và các tuyến đường tỉnh.

##### ***b) Định hướng phân bố các khu chức năng***

Xác định hệ thống các khu chức năng trong đô thị. Các khu hiện có phát triển ổn định. Các khu cần chỉnh trang, cải tạo, nâng cấp. Các khu cần bảo tồn, tôn tạo. Các khu chuyển đổi chức năng. Các khu cấm xây dựng và các khu vực

dự kiến phát triển mở rộng đô thị.

- Xác định và phân bố các đơn vị ở, các trung tâm công cộng, các khu dịch vụ, các khu công viên cây xanh, các khu du lịch, khu công nghiệp, tiểu thủ công nghiệp, kho tàng bên bãi, các khu cơ quan hành chính, trường học và các khu chức năng đặc thù khác.

## **6. Thiết kế đô thị**

Đối với phần thuyết minh thiết kế đô thị trong đồ án quy hoạch chung diễn đạt đầy đủ các nội dung yêu cầu nêu ở Điều 3, 4, 5 của Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị.

## **7. Quy hoạch sử dụng đất**

- Quy hoạch các loại đất trên địa bàn đô thị Đức Hợp cập nhật phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện;

- Xác định diện tích đất cho nhu cầu phát triển, các thông số kỹ thuật chính cho từng loại đất, cụ thể: đất nông nghiệp, đất xây dựng và các loại đất khác;

- Định hướng quy hoạch sử dụng đất đô thị theo các giai đoạn quy hoạch.

## **8. Yêu cầu nghiên cứu định hướng quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật**

Đề xuất định hướng hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp với quy chuẩn, tiêu chuẩn, đáp ứng những mục tiêu phát triển, nhu cầu sử dụng, đảm bảo mỹ quan, an toàn và vệ sinh môi trường cụ thể:

- Cao độ nền và thoát nước: Quy hoạch cao độ không chế xây dựng, đề xuất các giải pháp thoát nước mưa, các giải pháp chống ngập úng, sạt lở; đảm bảo hạn chế việc san lấp địa hình tự nhiên.

- Giao thông:

+ Phân tích mô hình phát triển mạng lưới giao thông, tổ chức, phân loại, phân cấp các tuyến giao thông đô thị, đảm bảo kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội của khu vực và tuân

thủ theo quy hoạch phát triển giao thông toàn tỉnh, chiến lược phát triển giao thông quốc gia.

+ Xác định vị trí, quy mô, số lượng các công trình giao thông như bãi đỗ xe chính và phụ, cầu cống đường bộ,... Thiết kế mặt cắt ngang các loại đường cải tạo, xây dựng mới. Xác định hệ thống chỉ tiêu kinh tế về quỹ đất giao thông và các chỉ tiêu kỹ thuật về tuyến đường áp dụng.

- Cấp nước: Xác định nguồn nước; tiêu chuẩn và nhu cầu dùng nước; vị trí, quy mô các công trình đầu mối, mạng lưới đường ống cấp nước; đề xuất các giải pháp bảo vệ nguồn nước mặt và ngầm đảm bảo chất lượng nước cấp và giảm tỷ lệ thất thoát nước;

- Cấp điện và chiếu sáng đô thị: Xác định nhu cầu cấp điện, nguồn cung cấp điện, vị trí các trạm điện phân phối, mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và hệ thống điện chiếu sáng phải được nghiên cứu bố trí hợp lý, đảm bảo chiếu sáng, đồng thời làm tăng thêm giá trị thẩm mỹ cho khu vực.

- Hệ thống thông tin liên lạc: Xác định quy mô, các trạm và các mạng truyền dẫn, di động và các công trình phụ trợ.

- Thoát nước thải, quản lý chất thải rắn (CTR) và nghĩa trang: Xác định chỉ tiêu nước thải, chất thải rắn, đất nghĩa trang; dự báo tổng lượng nước thải, chất thải rắn, nhu cầu đất nghĩa trang. Xác định vị trí và quy mô các trạm xử lý nước thải, giải pháp thiết kế mạng lưới thoát nước thải và quản lý nghĩa trang.

## **9. Đề xuất các giải pháp về bảo vệ môi trường**

- Đánh giá hiện trạng về môi trường tự nhiên đô thị về điều kiện khí tượng thủy văn, hệ sinh thái, địa chất, xói mòn đất, thay đổi khí hậu, chất lượng nguồn nước, không khí, chất thải rắn, nước thải, tiếng ồn, các vấn đề về dân cư xã hội, văn hóa, ...

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến phát triển kinh tế - xã hội và môi trường đô thị, đề xuất hệ thống tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp về định hướng phát triển không gian và hạ tầng kỹ thuật tối ưu.

- Đề ra các giải pháp tổng thể phòng ngừa, giảm thiểu, khắc phục tác động rủi ro đối với dân cư, hệ sinh thái tự nhiên, nguồn nước, không khí, tiếng ồn khi



triển khai thực hiện quy hoạch.

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

## **10. Đề xuất các danh mục quy hoạch, chương trình, dự án ưu tiên**

### *a) Các dự án trọng điểm và ưu tiên đầu tư*

- Các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật.
- Các dự án đầu tư hạ tầng xã hội và các dự án ưu tiên khác;
- Các dự án phát triển đô thị, xây dựng khu đô thị mới;
- Các dự án cải tạo, chỉnh trang khu đô thị;
- Các dự án bảo tồn, tôn tạo khu di tích, danh lam thắng cảnh;
- Các dự án nâng cấp đô thị;
- Các dự án khách sạn, nhà ở: Nhà ở thương mại, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp,...

### *b) Đề xuất, kiến nghị nguồn lực thực hiện.*

Các giải pháp thực hiện được xem xét và sắp xếp theo thứ tự ưu tiên dựa trên các tiêu chí như sau:

- Các giải pháp có mức độ ảnh hưởng từ lớn tới nhỏ;
- Các giải pháp yêu cầu kinh phí thực hiện từ thấp tới cao;
- Các giải pháp có thời gian thực hiện từ ngắn đến dài.

## **VI. HỒ SƠ SẢN PHẨM VÀ DỰ TOÁN KINH PHÍ**

### **1. Hồ sơ sản phẩm**

#### a) Sản phẩm khảo sát địa hình:

<b>STT</b>	<b>Tên sản phẩm</b>	<b>Số lượng</b>
1	Phương án kỹ thuật	06 quyển
2	Báo cáo kỹ thuật	06 quyển
3	Bản đồ địa hình in trên giấy Roki	06 bộ
4	Đĩa CD ghi File bản đồ địa hình	01 cái

#### b) Sản phẩm quy hoạch chung đô thị

Tuân thủ 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; 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 Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị.

<b>STT</b>	<b>Tên Bản đồ, bản vẽ</b>	<b>Ký hiệu bản vẽ</b>	<b>Tỷ lệ bản vẽ</b>
<b>I</b>	<b>Phần bản vẽ</b>		
1	Sơ đồ vị trí và liên hệ vùng	QH - 01	Theo tỷ lệ thích hợp
2	Bản đồ hiện trạng	QH - 02	1/5.000
3	Bản đồ đánh giá tổng hợp về đất xây dựng	QH - 03	1/5.000
4	Sơ đồ cơ cấu phát triển đô thị	QH - 04	1/5.000
5	Bản đồ định hướng phát triển không gian đô thị	QH - 05	1/5.000
6	Bản đồ quy hoạch sử dụng đất đô thị	QH - 06	1/5.000
7	Các bản đồ định hướng phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 07	1/5.000
8	Các bản vẽ thiết kế đô thị		
<b>II</b>	<b>Phần thuyết minh và phụ lục</b>		
1	- Phụ lục và bản vẽ kèm theo thuyết minh gồm: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bảng biểu, số liệu tính toán thể hiện kết quả nêu tại thuyết minh; bản vẽ khổ A3; văn bản pháp lý liên quan; - Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chung đô thị; - Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.		
2	Đĩa CD lưu trữ toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.		

## **2. Dự toán kinh phí và nguồn vốn thực hiện**

### **a) Căn cứ lập dự toán:**

- Luật thuế Giá trị gia tăng số 13/2008/QH12 ngày 30/06/2008; Nghị định 15/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội

- Nghị định số 99/2021/NĐ-CP ngày 11/11/2021 của Chính phủ Quy định về quản lý, thanh toán, quyết toán dự án sử dụng vốn đầu tư công;

- Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và đô thị của Bộ Xây dựng về hướng dẫn xác định;

- Thông tư số 10/2019/TT-BXD ngày 26/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành định mức xây dựng;

- Thông tư số 11/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng.

- Thông tư số 12/2021/TT-BXD ngày 31/8/2021 của Bộ Xây Ban hành định mức xây dựng.

**b) Dự toán:**

Tổng dự toán kinh phí (làm tròn): **3.087.134.000** đồng. (*Bằng chữ: Ba tỷ không trăm tám mươi bảy triệu một trăm ba mươi tư nghìn đồng*). Đã bao gồm thuế VAT.

- Chi phí liên quan đến lập nhiệm vụ quy hoạch: 32.148.000 đồng.

- Chi phí liên quan đến lập đồ án quy hoạch: 2.430.314.000 đồng.

- Chi phí liên quan đến khảo sát địa hình: 411.294.000 đồng.

- Chi phí liên quan đến lựa chọn nhà thầu: 21.468.000 đồng.

- Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán: 43.496.000 đồng.

- Chi phí dự phòng: 148.414.000 đồng.

*(chi tiết tại Phụ lục kèm theo)*

**c) Nguồn vốn lập quy hoạch:** Ngân sách huyện và các nguồn vốn hợp pháp khác.

## **VII. TIẾN ĐỘ, TỔ CHỨC THỰC HIỆN**

### **1. Thời gian, tiến độ thực hiện**

Thực hiện từ khi có đầy đủ cơ sở pháp lý theo đúng quy định gồm: các văn bản giấy tờ có liên quan, bản đồ đo đạc hiện trạng đủ điều kiện, tỷ lệ 1/5.000 và Nhiệm vụ quy hoạch được cấp thẩm quyền phê duyệt.

Thời gian lập đồ án quy hoạch chung đô thị không quá 09 tháng kể từ

ngày phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch (Không kể thời gian trình, phê duyệt hồ sơ).

## **2. Tổ chức thực hiện**

- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên.
- Cơ quan thẩm định: Sở Xây dựng Hưng yên.
- Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: UBND huyện Kim Động.
- Tư vấn lập đồ án quy hoạch: Được lựa chọn theo quy định hiện hành.

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

- Nội dung lấy ý kiến: Nội dung đồ án quy hoạch.
- Hình thức và đối tượng lấy ý kiến về đồ án Quy hoạch gồm
  - + Việc lấy ý kiến cơ quan, tổ chức, cá nhân được thực hiện bằng hình thức gửi hồ sơ, tài liệu và đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch. Cơ quan, tổ chức được lấy ý kiến có trách nhiệm trả lời bằng văn bản.
  - + Việc lấy ý kiến cộng đồng về quy hoạch được thực hiện bằng hình thức đăng tải trên trang thông tin điện tử của cơ quan lập quy hoạch, niêm yết, trưng bày tại nơi công cộng, phát phiếu Điều tra phỏng vấn, tổ chức hội nghị, hội thảo và các hình thức khác theo quy định của pháp luật về thực hiện dân chủ ở xã.
- Ý kiến đóng góp phải được nghiên cứu, tiếp thu, giải trình và báo cáo cấp có thẩm quyền xem xét trước khi thẩm định, quyết định hoặc phê duyệt quy hoạch. Cơ quan lập quy hoạch có trách nhiệm công bố, công khai ý kiến đóng góp và việc tiếp thu, giải trình ý kiến đóng góp.

## **4. Kết luận và kiến nghị**

Thuyết minh nhiệm vụ Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên được lập trên cơ sở khảo sát, điều tra hiện trạng và nhu cầu thực tế của địa phương và trong khu vực. Nội dung nhiệm vụ đã đáp ứng mục tiêu chủ đầu tư đề ra và tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Kính đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên xem xét phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng

Yên làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

## PHỤ LỤC 01:

### 1. Xác định các định mức chi phí liên quan lập đồ án quy hoạch

**Bảng xác định các định mức chi phí liên quan lập đồ án quy hoạch**

TT	Nội dung	Ký hiệu	Lập đồ án	Định mức (%)				Hệ số điều chỉnh lập đồ án, nhiệm vụ (K2)
				Lập nhiệm vụ	Thẩm định đồ án	Quản lý NV lập đồ án	HSMT lập đồ án	
1	Giá trị cần tính	<b>Gx</b>	1.373,63 tr.đ	17,90 tr.đ	6,753	6,353	0,772	1,40
2	Giá trị của quy mô cận dưới	<b>Gb</b>	1.170 tr.đ	15,0 tr.đ	7,500	7,100	0,816	1,300
3	Giá trị của quy mô cận trên	<b>Ga</b>	1.570 tr.đ	20,7 tr.đ	5,500	5,100	0,583	1,450
4	Quy mô cận dưới	<b>Qb</b>	500 ha	500 ha	1.000 tr.đ	1.000 tr.đ	1.000 tr.đ	1.500 ng/km <sup>2</sup>
5	Quy mô cận trên	<b>Qa</b>	1.000 ha	1.000 ha	2.000 tr.đ	2.000 tr.đ	3.000 tr.đ	2.000 ng/km <sup>2</sup>
6	Quy mô cần tính	<b>Qx</b>	754,53 ha	754,53 ha	1.373,63 tr.đ	1.373,63 tr.đ	1.373,63 tr.đ	1.842 ng/km <sup>2</sup>

## 2. Tổng hợp kinh phí thực hiện dự án:

**Bảng tổng hợp kinh phí thực hiện dự án: Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên**

TT	Hạng mục công việc	Ký hiệu	Hệ số	Giá trị trước thuế	Thuế giá trị gia tăng	Thành tiền (đồng)
(1)	(2)	(3)	(4)	(6)=(4)*(5)	(7)=(6)*8%	(8)=(6)+(7)
<b>I</b>	<b>Chi phí liên quan đến lập nhiệm vụ quy hoạch</b>			<b>30.139.281</b>	<b>2.009.285</b>	<b>32.148.000</b>
1	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	G1	1,00*1,40	25.116.068	2.009.285	27.125.000
2	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	G2	20%	5.023.214		5.023.000
<b>II</b>	<b>Chi phí liên quan đến lập đồ án quy hoạch</b>			<b>2.276.137.606</b>	<b>154.175.917</b>	<b>2.430.314.000</b>
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	G3	1,00*1,40	1.927.198.962	154.175.917	2.081.375.000
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	G4	6,753%	130.143.746		130.144.000
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	G5	6,353%	122.434.950		122.435.000
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư	G6	2%	38.543.979		38.544.000
5	Chi phí công bố đồ án quy hoạch	G7	3%	57.815.969		57.816.000
<b>III</b>	<b>Chi phí liên quan đến khảo sát địa hình phục vụ lập đồ án quy hoạch</b>			<b>380.827.706</b>	<b>30.466.217</b>	<b>411.294.000</b>
1	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	G8	3,00%	10.670.232	853.619	11.524.000
2	Chi phí khảo sát địa hình	G9		355.674.412	28.453.953	384.128.000
3	Chi phí giám sát khảo sát	G10	4,072%	14.483.062	1.158.645	15.642.000
<b>IV</b>	<b>Chi phí liên quan đến lựa chọn nhà thầu</b>			<b>19.877.976</b>	<b>1.590.238</b>	<b>21.468.000</b>

<b>TT</b>	<b>Hạng mục công việc</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Hệ số</b>	<b>Giá trị trước thuế</b>	<b>Thuế giá trị gia tăng</b>	<b>Thành tiền (đồng)</b>
1	Chi phí lập hồ sơ mời thầu, đánh giá hồ sơ dự thầu lập đồ án quy hoạch	G15	0,772%	14.877.976	1.190.238	16.068.000
2	Chi phí thẩm định hồ sơ mời thầu, kết quả lựa chọn nhà thầu lập đồ án quy hoạch	G16		5.000.000	400.000	5.400.000
<b>V</b>	<b>Chi phí kiểm toán, thẩm tra, phê duyệt quyết toán</b>			<b>41.416.833</b>	<b>2.078.963</b>	<b>43.496.000</b>
1	Chi phí kiểm toán độc lập	G19	0,960%	25.987.033	2.078.963	28.066.000
2	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	G20	0,570%	15.429.801		15.430.000
<b>VI</b>	<b>Chi phí dự phòng</b>		<b>5%</b>	<b>137.419.970</b>	<b>10.993.598</b>	<b>148.414.000</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>TDT</b>				<b>3.087.134.000</b>



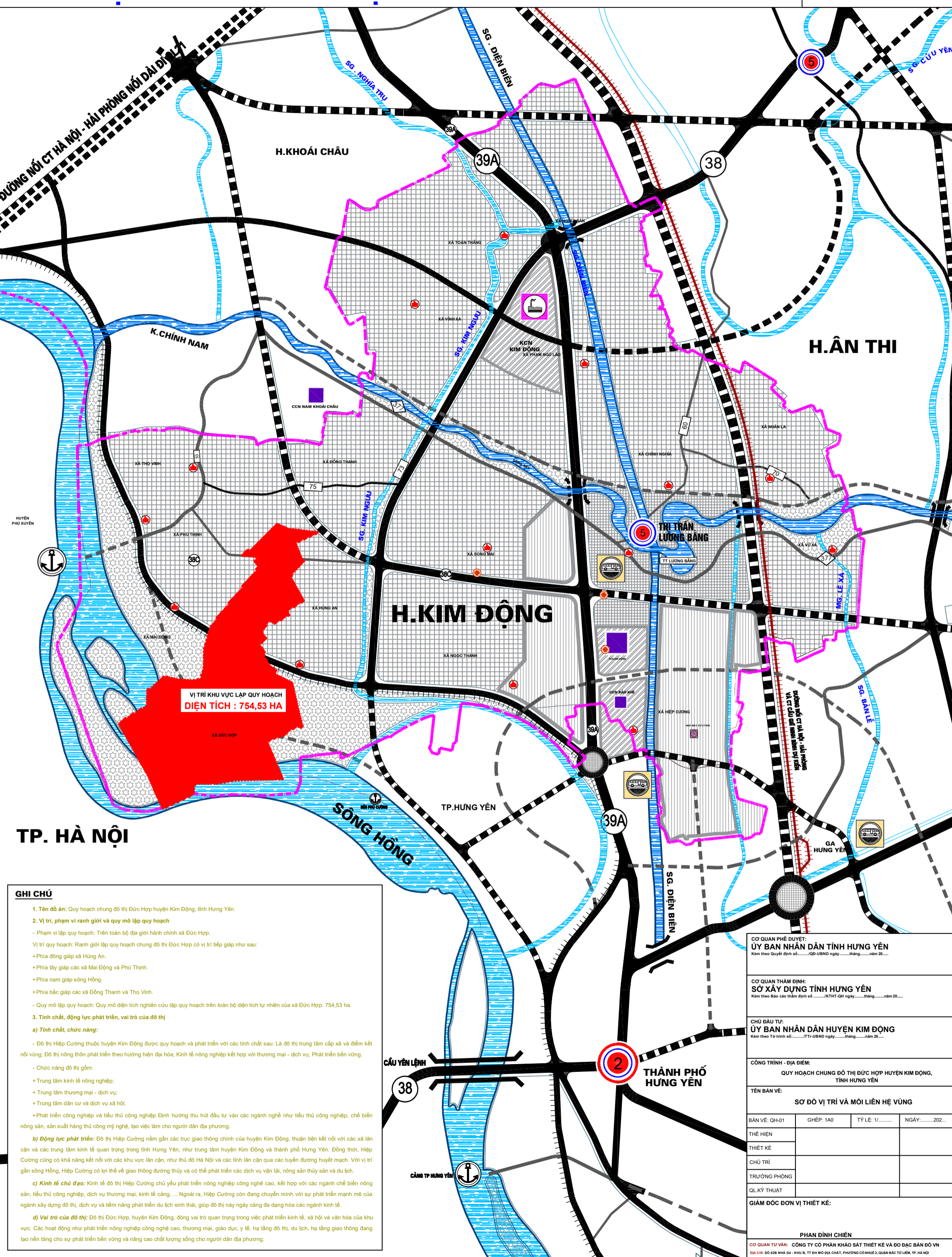
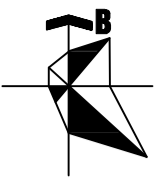
**PHỤ LỤC 02:****BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH**  
**Phục vụ lập: Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên**

STT	NỘI DUNG CHI PHÍ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ	KÝ HIỆU
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP			
1	<b>Chi phí vật liệu</b>	<b>(VLG + CLVL)</b>	<b>2.614.239</b>	<b>VL</b>
	- Đơn giá vật liệu gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	2.614.239	VLG
	- Chênh lệch giá vật liệu	Theo bảng tổng hợp vật liệu và chênh lệch giá		CLVL
2	<b>Chi phí nhân công</b>	<b>BNC</b>	<b>165.710.428</b>	<b>NC</b>
	- Đơn giá nhân công gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	174.828.280	NCG
	- Chênh lệch giá nhân công	Theo bảng tổng hợp nhân công và chênh lệch giá	-9.117.852	CLNC
	- Hệ số điều chỉnh nhân công	$(NCG + CLNC) \times 1$	165.710.428	BNC
3	<b>Chi phí máy thi công</b>	<b>BM</b>	<b>16.628.232</b>	<b>M</b>
	- Đơn giá máy thi công gốc	Theo bảng tính toán, đo bóc khối lượng công trình	16.628.265	MG
	- Chênh lệch giá máy thi công	Theo bảng tổng hợp máy thi công và chênh lệch giá	-33	CLM
	- Hệ số điều chỉnh máy thi công	$(MG + CLM) \times 1$	16.628.232	BM
	<b>Chi phí trực tiếp</b>	<b>VL + NC + M</b>	<b>184.952.899</b>	<b>T</b>
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP			
1	Chi phí chung	$T \times 70\%$	129.467.029	C
2	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công	$T \times 1,1\%$	2.034.482	LT
3	Chi phí một số công việc không xác định được khối	$T \times 2,5\%$	4.623.822	TT

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG CHI PHÍ</b>	<b>CÁCH TÍNH</b>	<b>GIÁ TRỊ</b>	<b>KÝ HIỆU</b>
	lượng từ thiết kế			
	<b>Chi phí gián tiếp</b>	<b>C + LT + TT</b>	<b>136.125.333</b>	<b>GT</b>
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	$(T + GT) \times 5,5\%$	17.659.303	TL
IV	CHI PHÍ KHÁC PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	$G_{lpa} + G_{lbc}$	16.936.877	Cpvks
1	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	$(T+GT+TL) \times 2\%$	6.774.751	$G_{lpa}$
2	Lập báo cáo kết quả khảo sát xây dựng	$(T+GT+TL) \times 3\%$	10.162.126	$G_{lbc}$
	<b>Chi phí xây dựng trước thuế</b>	<b>T + GT + TL</b>	<b>355.674.412</b>	<b>G</b>
IV	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	$G \times 8\%$	28.453.953	GTGT
	<b>Chi phí xây dựng sau thuế</b>	<b>G + GTGT</b>	<b>384.128.365</b>	<b>Gxd</b>
	<b>Tổng cộng</b>	<b>Gxd</b>	<b>384.128.365</b>	
	<b>Làm tròn</b>		<b>384.128.000</b>	

# QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC HỢP HUYỆN KIM ĐỘNG, TỈNH HƯNG YÊN

## SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG

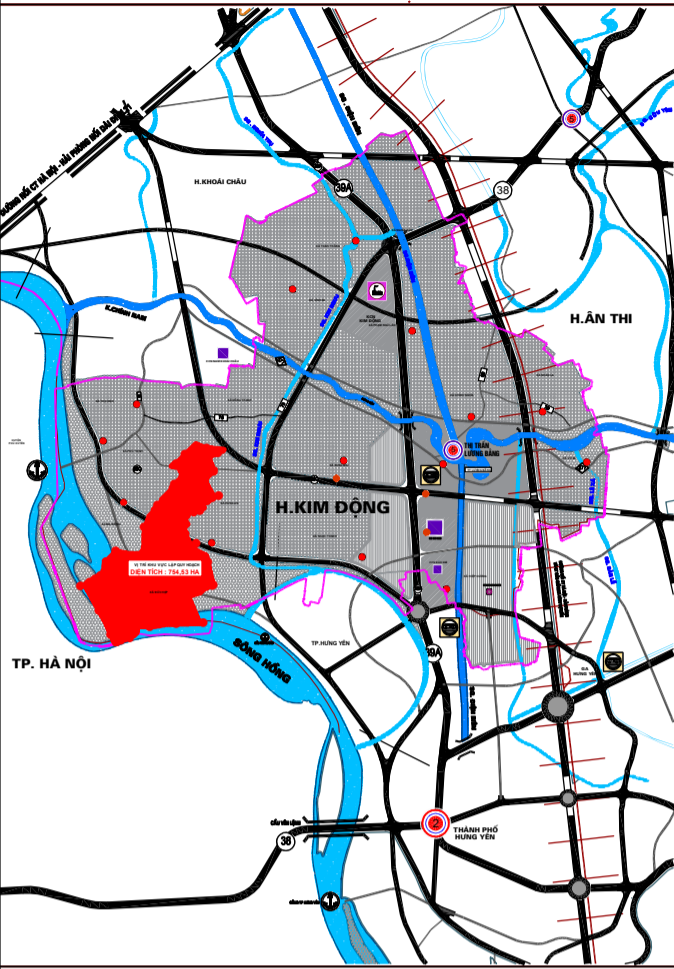
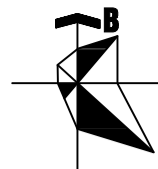


VỊ TRÍ KHU VỰC LẬP QUY HOẠCH  
DIỆN TÍCH : 754,53 HA

### GHI CHÚ

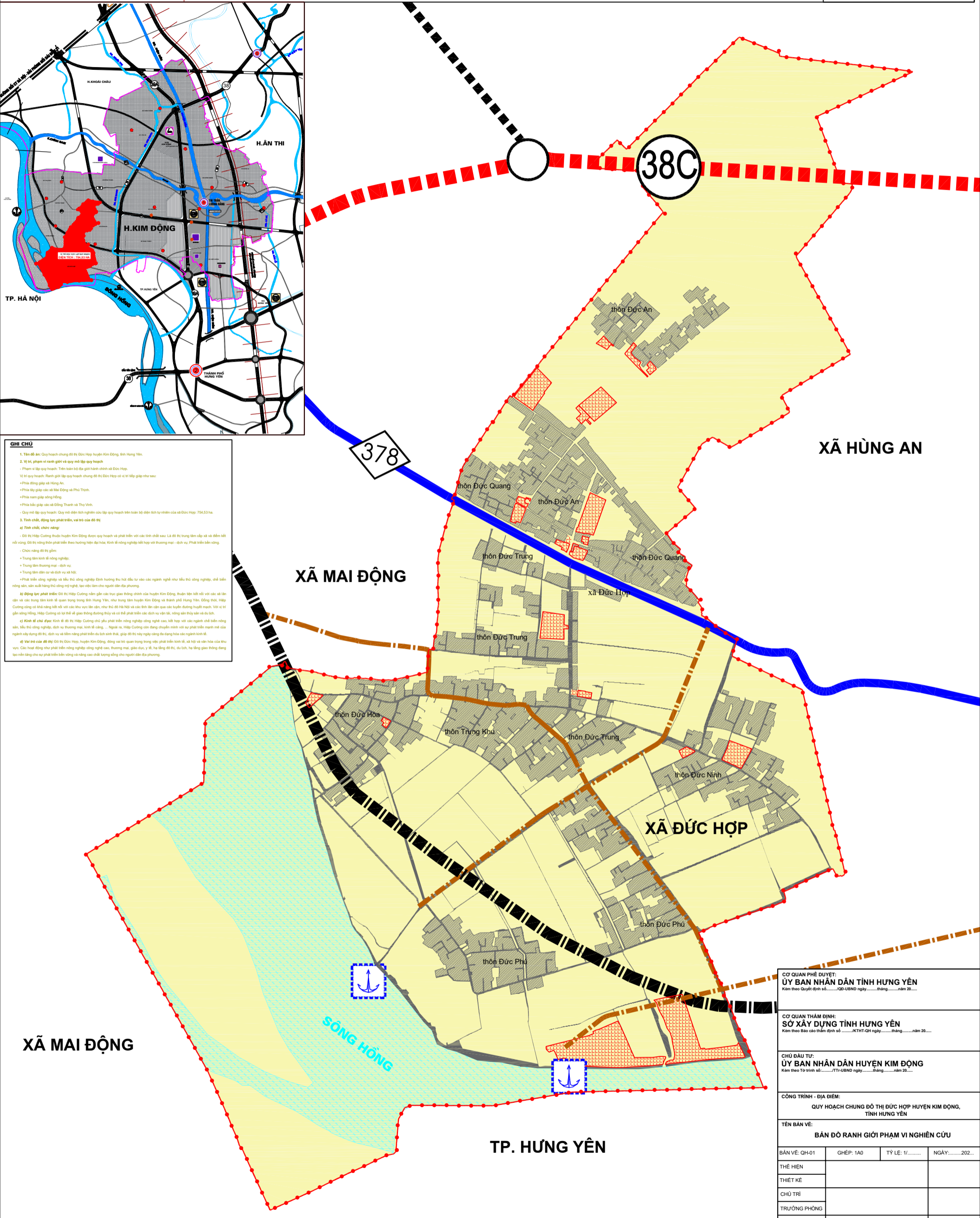
- Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên.
- Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch
  - Phạm vi lập quy hoạch: Trên toàn bộ địa giới hành chính xã Đức Hợp.
  - Vị trí quy hoạch: Ranh giới lập quy hoạch chung đô thị Đức Hợp có vị trí tiếp giáp như sau:
    - +Phía đông giáp xã Hùng An.
    - +Phía tây giáp các xã Mai Động và Phú Thịnh.
    - +Phía nam giáp sông Hồng.
    - +Phía bắc giáp các xã Đồng Thành và Thọ Vinh.
  - Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đức Hợp: 754,53 ha.
- Tính chất, động lực phát triển, vai trò của đô thị
  - Tính chất, chức năng:**
    - Đô thị Hiệp Cường thuộc huyện Kim Động được quy hoạch và phát triển với các tính chất sau: Là đô thị trung tâm cấp xã và điểm kết nối vùng; Đô thị nông thôn phát triển theo hướng hiện đại hóa; Kinh tế nông nghiệp kết hợp với thương mại - dịch vụ; Phát triển bền vững.
    - Chức năng đô thị gồm:
      - + Trung tâm kinh tế nông nghiệp;
      - + Trung tâm thương mại - dịch vụ;
      - + Trung tâm dân cư và dịch vụ xã hội;
      - +Phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp Định hướng thu hút đầu tư vào các ngành nghề như tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, tạo việc làm cho người dân địa phương.
  - Động lực phát triển:** Đô thị Hiệp Cường nằm gần các trục giao thông chính của huyện Kim Động, thuận tiện kết nối với các xã lân cận và các trung tâm kinh tế quan trọng trong tỉnh Hưng Yên, như trung tâm huyện Kim Động và thành phố Hưng Yên. Đồng thời, Hiệp Cường cũng có khả năng kết nối với các khu vực lân cận, như thủ đô Hà Nội và các tỉnh lân cận qua các tuyến đường huyết mạch. Với vị trí gần sông Hồng, Hiệp Cường có lợi thế về giao thông đường thủy và có thể phát triển các dịch vụ vận tải, nông sản thủy sản và du lịch.
  - Kinh tế chủ đạo:** Kinh tế đô thị Hiệp Cường chủ yếu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp với các ngành chế biến nông sản, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại, kinh tế cảng, ... Ngoài ra, Hiệp Cường còn đang chuyển mình với sự phát triển mạnh mẽ của ngành xây dựng đô thị, dịch vụ và tiềm năng phát triển du lịch sinh thái, giúp đô thị này ngày càng đa dạng hóa các ngành kinh tế.
  - Vai trò của đô thị:** Đô thị Đức Hợp, huyện Kim Động, đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội và văn hóa của khu vực. Các hoạt động như phát triển nông nghiệp công nghệ cao, thương mại, giáo dục, y tế, hạ tầng đô thị, du lịch, hạ tầng giao thông đang tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho người dân địa phương.

CƠ QUAN PHÊ DUYỆT: <b>ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN</b> Kèm theo Quyết định số...../QG-UBND ngày.....tháng.....năm 20.....			
CƠ QUAN THẨM ĐỊNH: <b>SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN</b> Kèm theo Báo cáo thẩm định số...../KTHT-QH ngày.....tháng.....năm 20.....			
CHỦ ĐẦU TƯ: <b>ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIM ĐỘNG</b> Kèm theo Tờ trình số...../TT-UBND ngày.....tháng.....năm 20.....			
CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM: <b>QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC HỢP HUYỆN KIM ĐỘNG, TỈNH HƯNG YÊN</b>			
TÊN BẢN VẼ: <b>SƠ ĐỒ VỊ TRÍ VÀ MỐI LIÊN HỆ VÙNG</b>			
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/.....	NGÀY:.....202.....
THỂ HIỆN			
THIẾT KẾ			
CHỦ TRÌ			
TRƯỞNG PHÒNG			
QL.KỸ THUẬT			
GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:  <b>PHAN ĐÌNH CHIẾN</b>			
CƠ QUAN TƯ VẤN: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT THIẾT KẾ VÀ ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ VN</b> ĐỊA CHỈ: SỐ 028 NHÀ G4 - KHU B, TT ĐH MÔ ĐỊA CHẤT, PHƯỜNG CỎ NÚI 2, QUẬN BẮC TỬ LIÊM, TP. HÀ NỘI SDT: 0916.035.274			



**GHI CHÚ**

- Tên đồ án: Quy hoạch chung đô thị Đức Hợp huyện Kim Động, tỉnh Hưng Yên.
- Vị trí, phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch:
  - Phạm vi lập quy hoạch: Trên toàn bộ địa giới hành chính xã Đức Hợp.
  - Vị trí quy hoạch: Ranh giới lập quy hoạch chung đô thị Đức Hợp có vị trí tiếp giáp như sau:
    - + Phía đông giáp xã Hùng An.
    - + Phía tây giáp các xã Mai Động và Phú Thịnh.
    - + Phía nam giáp sông Hồng.
    - + Phía bắc giáp các xã Đông Thành và Thọ Linh.
  - Quy mô lập quy hoạch: Quy mô diện tích nghiên cứu lập quy hoạch trên toàn bộ diện tích tự nhiên của xã Đức Hợp: 754,53 ha.
- Thành chất, động lực phát triển, vai trò của đô thị:
  - Thành chất, chức năng:
    - Đô thị Hiệp Cường thuộc huyện Kim Động được quy hoạch và phát triển với các tính chất sau: Là đô thị trung tâm cấp xã và điểm kết nối vùng. Đô thị trung tâm phát triển theo hướng hiện đại hóa, kinh tế nông nghiệp kết hợp với thương mại - dịch vụ, phát triển bền vững.
    - Chức năng đô thị gồm:
      - + Trung tâm kinh tế nông nghiệp;
      - + Trung tâm thương mại - dịch vụ;
      - + Trung tâm dân cư và dịch vụ xã hội;
      - + Phát triển công nghiệp và tiểu thủ công nghiệp định hướng thu hút đầu tư vào các ngành nghề như tiểu thủ công nghiệp, chế biến nông sản, sản xuất hàng thủ công mỹ nghệ, tạo việc làm cho người dân địa phương.
  - Động lực phát triển: Đô thị Hiệp Cường nằm gần các trục giao thông chính của huyện Kim Động, thuận tiện kết nối với các sân cày và các trung tâm kinh tế quan trọng trong tỉnh Hưng Yên, như trung tâm huyện Kim Động và thành phố Hưng Yên. Đồng thời, Hiệp Cường cũng có khả năng kết nối với các khu vực lân cận, như thủ đô Hà Nội và các tỉnh lân cận qua các tuyến đường huyết mạch. Với vị trí gần sông Hồng, Hiệp Cường có lợi thế về giao thông đường thủy và có thể phát triển các dịch vụ vận tải, nông sản thủy sản và du lịch.
  - Kinh tế chủ đạo: Kinh tế đô thị Hiệp Cường chủ yếu phát triển nông nghiệp công nghệ cao, kết hợp với các ngành chế biến nông sản, tiểu thủ công nghiệp, dịch vụ thương mại, kinh tế dịch vụ. Ngoài ra, Hiệp Cường còn đang chuyển mình với sự phát triển mạnh mẽ của ngành xây dựng đô thị, dịch vụ và làm nông phát triển du lịch sinh thái, giúp đô thị này ngày càng đa dạng hóa các ngành kinh tế.
  - Vai trò của đô thị: Đô thị Đức Hợp, huyện Kim Động, đóng vai trò quan trọng trong việc phát triển kinh tế, xã hội và văn hóa của khu vực. Các hoạt động như phát triển nông nghiệp công nghệ cao, thương mại, giáo dục, y tế, hạ tầng đô thị, du lịch, hạ tầng giao thông đang tạo nên năng lực cho sự phát triển bền vững và nâng cao chất lượng sống cho người dân địa phương.



<b>CƠ QUAN PHÊ DUYỆT:</b> ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN Kèm theo Quyết định số...../QĐ-UBND ngày.....tháng.....năm 20.....			
<b>CƠ QUAN THẨM ĐỊNH:</b> SỞ XÂY DỰNG TỈNH HƯNG YÊN Kèm theo Báo cáo thẩm định số...../KTHT-QH ngày.....tháng.....năm 20.....			
<b>CHỦ ĐẦU TƯ:</b> ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN KIM ĐỘNG Kèm theo Tờ trình số...../TR-UBND ngày.....tháng.....năm 20.....			
<b>CÔNG TRÌNH - ĐỊA ĐIỂM:</b> QUY HOẠCH CHUNG ĐÔ THỊ ĐỨC HỢP HUYỆN KIM ĐỘNG, TỈNH HƯNG YÊN			
<b>TÊN BẢN VẼ:</b> BẢN ĐỒ RANH GIỚI PHẠM VI NGHIÊN CỨU			
BẢN VẼ: QH-01	GHÉP: 1A0	TỶ LỆ: 1/.....	NGÀY:.....202...
THỂ HIỆN			
THIẾT KẾ			
CHỦ TRÌ			
TRƯỞNG PHÒNG			
QL.KỸ THUẬT			
<b>GIÁM ĐỐC ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:</b>  <b>PHAN ĐÌNH CHIẾN</b>			
<small>CƠ QUAN TƯ VẤN: CÔNG TY CỔ PHẦN KHẢO SÁT THIẾT KẾ VÀ ĐO ĐẠC BẢN ĐỒ VN ĐỊA CHỈ: SỐ 02B NHÀ G4 - KHU B, TT GI MỎ ĐÀ CHẤT, PHƯỜNG CỎ NHUỆ 2, QUẬN BẮC TỬ LYM, TP. HÀ NỘI ĐT: 0916.038.274</small>			