

Số: 450/TTr-UBND

Thăng Bình, ngày 19 tháng 11 năm 2024

TỜ TRÌNH

Đề nghị xem xét, thống nhất thông qua nhiệm vụ và dự toán đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư tổ 19 thôn 3, xã Bình Giang

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình.

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24 tháng 11 năm 2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch ngày 29/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của bộ xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn

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

Căn cứ Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài chính Quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch;

Căn cứ Quyết định số 3214/QĐ-UBND ngày 29/11/2023 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang, huyện Thăng Bình và quy định quản lý xây dựng kèm theo;

Căn cứ Văn bản số 2546/UBND-VP ngày 22/10/2024 của UBND huyện Thăng Bình về việc thống nhất chủ trương thực hiện lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các dự án KDC khai thác quỹ đất đang triển khai thực hiện trên địa bàn huyện.

Xét tờ trình số 482/TTr-PTQĐCNDV ngày 15/11/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công nghiệp - Dịch vụ huyện Thăng Bình.

UBND huyện kính trình Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình thông qua nhiệm vụ và dự toán đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư tổ 19 thôn 3, xã Bình Giang, với các nội dung sau:

1. Vị trí, ranh giới và quy mô lập quy hoạch

Vị trí và quy mô được xác định theo chủ trương đầu tư dự án của UBND huyện Thăng Bình. Cụ thể:

a) Vị trí: Khu vực quy hoạch nằm tại khu vực tổ 19 thôn 3, xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

b) Phạm vi ranh giới:

* Khu A (*khu lớn*):

+ Phía Đông: Giáp đất UBND xã quản lý;

+ Phía Tây: Giáp đất UBND xã quản lý;

+ Phía Nam: Giáp đất UBND xã quản lý;

+ Phía Bắc: Giáp đường ĐT613.

* Khu A (*khu nhỏ*):

+ Phía Đông: Giáp đất UBND xã quản lý;

+ Phía Tây: Giáp đất UBND xã quản lý;

+ Phía Nam: Giáp đường ĐT613

+ Phía Bắc: Giáp đất UBND xã quản lý;

c) Quy mô lập quy hoạch: khoảng 1,20 ha.

Quy mô dân số dự kiến: 196 người.

(*Quy mô đất đai và quy mô dân số sẽ được tính toán cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch*)

2. Mục tiêu:

+ Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang giai đoạn đến năm 2030;

+ Đáp ứng nhu cầu đất ở và tái định cư trên địa bàn; tạo cơ sở pháp lý cho các cấp quản lý về quy hoạch, đất đai, giao đất và cấp phép xây dựng,....;

+ Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng, tạo động lực phát triển kinh tế - xã hội cho địa phương.

3. Tính chất:

Là điểm dân cư nông thôn theo hướng văn minh hiện đại, có hạ tầng đồng bộ, môi trường xanh sạch đẹp.

4. Các yêu cầu về sử dụng đất và nguyên tắc về tổ chức không gian, kiến trúc, kết nối hạ tầng kỹ thuật

4.1. Yêu cầu về sử dụng đất:

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

Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch đô thị, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch;

Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: Xác định rõ chức năng của từng lô đất như: Đất ở; công trình dịch vụ; cây xanh, công viên, vườn hoa, sân chơi nội bộ nhóm nhà ở,... Phân biệt rõ đất công trình hiện có, cải tạo và xây dựng mới. Nêu rõ các chỉ tiêu kinh tế – kỹ thuật cho từng lô đất như: Quy mô dân số, quy mô công trình, mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu, tầng hầm;

Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường trong khu vực quy hoạch.

4.2. Yêu cầu về tổ chức không gian và cảnh quan:

- Đề xuất phương án quy hoạch gắn với địa hình tự nhiên của khu vực và phù hợp định hướng quy hoạch chung xây dựng xã;

Xác định nguyên tắc, yêu cầu tổ chức giao thông, cảnh quan và các công trình trong khu vực, hệ thống không gian mở (cây xanh, mặt nước, cách trang trí vỉa hè và bố trí các công trình tiện ích hạ tầng cơ sở và hình thái phát triển không gian theo lô và theo tuyến);

Tổ chức không gian cho các khu vực cảnh quan đặc thù và xác định các khu vực cần can thiệp và có tác động về kiến trúc cảnh quan.

4.3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật (bao gồm công trình giao thông, cấp điện và chiếu sáng, san nền, cấp thoát nước, xử lý các chất thải và hệ thống công trình HTKT khác) được xác định theo quy định của quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam hiện hành. Trong đó lưu ý:

- Tổ chức giao thông:

+ Hệ thống giao kết nối phù hợp với định hướng giao thông theo quy hoạch chung của xã và các quy định tại QCVN 07-4:2023/BXD;

- Định hướng quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật:

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng đất xây dựng, thoát nước trong khu vực.

+ Đánh giá tổng hợp và lựa chọn đất xây dựng, đồng thời, xác định cốt xây dựng khống chế của từng khu vực và toàn khu: đưa ra phương án san nền hiệu quả kinh tế, đảm bảo mỹ quan và bền vững.

+ San nền để tạo mặt bằng xây dựng cần tôn trọng địa hình tự nhiên và được thực hiện cho từng cụm độc lập. Hướng thoát nước tùy theo địa hình cụ thể để có giải pháp phù hợp với từng khu vực.

- Định hướng quy hoạch cấp nước:

+ Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp nước.

+ Dự báo nhu cầu tiêu thụ nước.

+ Xác định nguồn nước, giải pháp, quy mô, vị trí, công suất công trình đầu
môi.

- + Xác định mạng lưới cấp nước.
- + Xác định các biện pháp bảo vệ nguồn nước và sử dụng tài nguyên nước hợp lý, hiệu quả.

- Thu gom và xử lý chất thải rắn:

- + Xác định giải pháp thu gom chất thải rắn, đem thu gom chất thải rắn (nếu có), khu vực xử lý chất thải rắn theo quy hoạch chung, quy hoạch vùng đã xác định;

- Thu gom và xử lý nước thải:

- + Khu dân cư phải có hệ thống thoát nước riêng cho nước mặt và nước thải phát sinh, bố trí bể xử lý nước thải để xử lý nước thải;
- + Nước thải xử lý đạt QCVN 14:2008/BTNMT trước khi xả thải ra hệ thống tiếp nhận nguồn thải.

- Hệ thống cấp điện:

- + Điều tra, khảo sát và phân tích, đánh giá hiện trạng cấp điện.
- + Dự báo nhu cầu cấp điện và chiếu sáng cho toàn khu theo các chỉ tiêu kỹ thuật và tiêu chuẩn xây dựng.
- + Xác định nguồn điện và quy mô, vị trí, công suất các nguồn cấp điện và hệ thống lưới điện .

d) Đánh giá môi trường chiến lược

- Phân tích, đánh giá hiện trạng – diễn biến môi trường khi chưa lập quy hoạch: Điều kiện khí hậu – thủy văn; địa hình, địa chất (trượt, sạt lở, xói mòn đất); chất lượng tài nguyên nước, đất, không khí, tiếng ồn; quản lý chất thải; vấn đề văn hóa - xã hội... Làm cơ sở để so sánh với các biến đổi môi trường khi quy hoạch xây dựng được thực hiện.

- Dự báo tác động và diễn biến môi trường của việc quy hoạch: Đánh giá môi trường chiến lược khi thực hiện dự án quy hoạch nhằm ước tính những tác động tích cực – tiêu cực đến môi trường của khu vực quy hoạch; từ đó khẳng định được mức độ của tác động môi trường đến tài nguyên thiên nhiên, hệ sinh thái, chất lượng môi trường sống, môi trường xã hội, sức khỏe cộng đồng tại khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận. Từ đó, đề xuất và kiến nghị các biện pháp phòng ngừa, làm giảm nhẹ những tác động xấu, tăng hiệu quả tác động tốt.

- Đề xuất các biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu tác động đến môi trường: Đề xuất các giải pháp kỹ thuật để kiểm soát ô nhiễm, phòng tránh, giảm nhẹ thiên tai hay ứng phó sự cố môi trường có thể xảy ra trong thời gian thực hiện quy hoạch xây dựng.

- Báo cáo đánh giá môi trường chiến lược của khu quy hoạch cùng với các báo cáo quy hoạch xây dựng để định hướng phát triển lâu dài và bền vững toàn bộ môi trường đất, nước, không khí, cuộc sống con người và phát triển hài hòa của hệ sinh thái khu vực quy hoạch và vùng lân cận, phục vụ cho việc phát triển bền vững.

5. Hồ sơ sản phẩm

* Hồ sơ quy hoạch:

Số lượng hồ sơ gồm: 9 bộ kèm theo 02 đĩa CD chứa toàn bộ nội dung đồ án quy

hoạch (bản vẽ, thuyết minh, quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng, dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án).

6. Dự toán kinh phí

Tổng dự toán kinh phí lập quy hoạch: **233.213.000** đồng (Bằng chữ: Hai trăm ba mươi ba triệu hai trăm mười ba nghìn đồng).

Stt	Hạng mục/Công việc	Phương pháp tính	Kinh phí
A	CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH		186.758.000
1	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch sau thuế	Bảng tính	23.078.000
2	Chi phí lập quy hoạch sau thuế	Bảng tính	163.680.000
B	CHI PHÍ THẨM ĐỊNH, QUẢN LÝ NGHIỆP VỤ		38.271.000
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	Bảng tính	4.196.000
2	Chi phí thẩm định đồ án quy hoạch	Bảng tính	18.302.000
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	Bảng tính	15.773.000
C	CHI PHÍ KHÁC		8.184.000
1	Chi phí công bố quy hoạch sau thuế	Bảng tính	4.910.000
2	Chi phí lấy ý kiến góp ý cộng đồng dân cư	Bảng tính	3.274.000
	TỔNG CỘNG	A + B + C	233.213.000

UBND huyện kính trình Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình thông qua tại kỳ họp.

Trân trọng kính trình./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

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



Trương Công Sơn

