

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN THĂNG BÌNH**

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

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

TỜ TRÌNH

Đề nghị Hội đồng nhân dân huyện thông qua Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn (1/500) khai thác quỹ đất Khu dân cư tổ 4, thị trấn Hà Lam (Khu chỉnh trang đô thị)

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 65/2025/QH15 ngày 19/02/2025;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến Quy hoạch, ngày 20/11/2018;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/08/2019 của Chính phủ về 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 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 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 - Thông tư 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 Công văn số 2546/UBND-VP ngày 22/10/2024 của UBND huyện Thăng Bình về thống nhất chủ trương thực hiện lập quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các dự án khai thác quỹ đất đang triển khai thực hiện trên địa bàn huyện;

Xét tờ trình số 141/TTr-PTQĐ ngày 23/5/2025 của Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Thăng Bình về việc đề nghị thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn (1/500) khai thác quỹ đất Khu dân cư tổ 4, thị trấn Hà Lam (Khu chỉnh trang đô thị).

UBND huyện kính trình Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn (1/500) khai thác quỹ đất Khu dân cư tổ 4, thị trấn Hà Lam (Khu chỉnh trang đô thị), với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng rút gọn tỷ lệ 1/500 khai thác quỹ đất Khu dân cư tổ 4, thị trấn Hà Lam (Khu chỉnh trang đô thị).

2. Vị trí, ranh giới, phạm vi quy hoạch:

- Vị trí: Thuộc thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình;
- Phạm vi ranh giới:
 - + Phía Bắc: Giáp khu dân cư;
 - + Phía Nam: Giáp khu dân cư;
 - + Phía Đông: Giáp trường tiểu học Lương Thế Vinh;
 - + Phía Tây: Giáp đường Nguyễn Thuật.
- Diện tích khu vực lập quy hoạch: Khoảng 1,44 ha.

3. Tính chất và mục tiêu lập quy hoạch:

- Cụ thể hóa quy hoạch chung đô thị Hà Lam, kết hợp sắp xếp dân cư hợp lý, đồng thời tạo nguồn thu từ khai thác quỹ đất để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng trên địa bàn huyện Thăng Bình nói chung và trên địa bàn thị trấn Hà Lam nói riêng.

- Việc đầu tư xây dựng khu dân cư bước đầu hình thành một điểm dân cư mới có điều kiện cơ sở hạ tầng đồng bộ, không gian kiến trúc hợp lý trong tổng thể quy hoạch chung, làm cơ sở góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội tại địa phương.

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, phù hợp với tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành, khớp nối đồng bộ giữa khu vực xây dựng mới và các khu vực lân cận.

- Đảm bảo khả năng cân đối lợi ích kinh tế của cộng đồng dân cư, các tổ chức có liên quan trong khu vực, phù hợp với quy định hiện hành của Nhà nước và tỉnh Quảng Nam.

- Làm cơ sở để triển khai lập dự án đầu tư xây dựng và đề các cấp chính quyền, cơ quan, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt đảm bảo xây dựng một điểm dân cư văn minh, hiện đại.

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật, đất đai, hạ tầng kỹ thuật:

a. Quy mô dân số: Khoảng 245 người.

b. Các chỉ tiêu sử dụng đất và kinh tế - kỹ thuật:

STT	Loại đất	Đơn vị	QHC/Tiêu chuẩn	Quy hoạch
I	Dân số	Người	245	
II	Sử dụng đất			
1	Đất ở	m ² /người	30	37,26
2	Đất cây xanh	m ² /người	1	2,53
III	Hạ tầng kỹ thuật đô thị			
1	Tỷ lệ đất giao thông (tính đến đường phân khu vực)	%	≥18	23,72
2	Cấp nước sinh hoạt	l/ng-ng	150	150

3	Thoát nước bản sinhhoạt	% Qsh	80	80
4	Rác thải	kg/ng-ng	1	1
5	Cấp điện sinh hoạt	W/người	3	3
6	Chiều sáng đường phố	Cd/m ²	0,4 - 1,2	0,4 - 1,2

5. Quy hoạch sử dụng đất:

- Phải đảm bảo tuân thủ nội dung các chỉ tiêu sử dụng đất của khu dân cư (hệ số sử dụng đất, tầng cao, mật độ xây dựng) đã được xác định trong đồ án.

- Chiều cao công trình, chiều cao các tầng, chiều cao mái, cao độ nền nhà so với vỉa hè và độ vượn của ô văng tầng 1, các phân vị đứng, ngang, độ đặc rỗng, bố trí cửa sổ, cửa đi về phía mặt đường đảm bảo tính liên tục, hài hòa cho kiến trúc của toàn tuyến.

- Không được chiếm dụng trái phép không gian công cộng nhằm mục đích tăng diện tích sử dụng công trình.

- Vỉa hè phải được xây dựng đồng bộ, phù hợp về cao độ, vật liệu, màu sắc từng tuyến đường; hố trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ.

- Cây xanh phải được trồng, chăm sóc, duy trì, bảo vệ, phân loại và bố trí theo quy hoạch, quy chuẩn, tiêu chuẩn và pháp luật hiện hành.

BẢNG TỔNG HỢP CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích(m ²)	Tỉ lệ(%)
1	Đất công trình công cộng	474,4	3,29
2	Đất tôn giáo tín ngưỡng	205,0	1,42
3	Đất thương mại dịch vụ	575,9	3,99
4	Đất ở mới liền kề	7.327,3	50,79
5	Đất ở chỉnh trang	1.802,4	12,49
6	Đất cây xanh	619,9	4,30
7	Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật	3.422,3	23,72
Tổng		14.427,3	100

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan:

- Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư trên cơ sở lấy trục đường Nguyễn Thuật nối dài làm trục chính để kết nối khu dân cư với bên ngoài.

- Các khu ở sẽ được bố trí công viên cây xanh đảm bảo chỉ tiêu, nâng cao chất lượng sống trong từng khu. Từng bước mở rộng đô thị, thu hút dân cư, hoàn thiện cơ sở hạ tầng theo định hướng quy hoạch chung thị trấn Hà Lam.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong đồ án tuân thủ QCVN:01/2021 - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07:2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Các công trình hạ tầng kỹ thuật và theo quy định, quy chuẩn hiện hành.

Vậy, với những nội dung nêu trên, UBND huyện kính trình Hội đồng nhân dân huyện Thăng Bình thông qua tại kỳ họp thứ 22./.

(Kèm theo dự thảo Nghị quyết)

Trân trọng kính trình./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT-TH.

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