

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

TỜ TRÌNH

**Đề nghị Hội đồng nhân dân huyện thông qua Đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500)
Khu dân cư NTM tại thôn Ngọc Sơn Đông xã Bình Phục**

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 135/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Phục, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030 và quy định quản lý xây dựng kèm theo;

Căn cứ Nghị quyết số 03/NQ-HĐND ngày 15 tháng 03 năm 2024 của HĐND huyện Thăng Bình về việc Quyết định chủ trương đầu tư dự án nhóm C thuộc kế hoạch đầu tư công năm 2023 của huyện Thăng Bình;

Căn cứ Quyết định số 3006/QĐ-UBND ngày 17/9/2024 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án: Khu dân cư NTM tại thôn Ngọc Sơn Đông, xã Bình Phục;

Xét tờ trình số 474/TTr-PTQĐCNDV ngày 13/11/2024 của Trung tâm Phát triển quỹ đất và Công nghiệp - Dịch vụ huyện Thăng Bình.

Nay, UBND huyện Thăng Bình kính trình Hội đồng nhân dân huyện thông qua đề án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) dự án: Khu dân cư NTM tại thôn Ngọc Sơn Đông xã Bình Phục, gồm các nội dung sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư NTM tại thôn Ngọc Sơn Đông xã Bình Phục.

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

- Vị trí: xã Bình Phục, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam; Tờ cận:

+ Phía Bắc: Giáp đất khu dân cư hiện trạng

+ Phía Nam: Giáp đất trồng và đất nông nghiệp

+ Phía Đông: Giáp đường bê tông hiện trạng

+ Phía Tây: Giáp kênh thủy lợi hiện trạng.

- Diện tích lập quy hoạch: Khoảng 0,83ha (Theo Nghị quyết số 03/NĐ-HĐND ngày 15/03/2024 của HĐND huyện Thăng Bình).

3. Tính chất:

- Tính chất: Xây dựng khu dân cư mới và đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

- Chức năng: Xây dựng khu dân cư nông thôn mới nhằm tạo mỹ quan đô thị, đất nhà ở liên kế, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật với khu dân cư hiện trạng, tạo hệ thống giao thông kết nối với các trục đường trong khu vực.

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

a) Quy mô dân số: Khoảng 125 người.

b) Dự kiến các chỉ tiêu sử dụng đất và kinh tế-kỹ thuật:

- Đất ở: $\geq 25\text{m}^2/\text{người}$.

- Đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: $\geq 5\text{ m}^2/\text{người}$.

(Đất cây xanh công cộng được sử dụng chung diện tích đất cây xanh công cộng trong khu vực tiếp giáp lân cận ranh giới dự án thuộc vệt cây xanh 50m mỗi bên dọc trục đường nối từ đường Võ Chí Công (nút vòng xuyên Bình Sa) đi Khu công nghiệp Đông Quế Sơn nối với Quốc lộ 14H trong bán kính < 300m với diện tích 5,1ha (tổng diện tích cây xanh công cộng vệt dọc tuyến diện tích khoảng 71,6 ha) và Khu công viên cây xanh thôn Ngọc Sơn Đông trong bán kính < 300m với

diện tích 0,989 ha. Do đó, chỉ tiêu diện tích cây xanh dùng chung đảm bảo > 4m² /người, tương đương yêu cầu khoảng 520m²)

c) Các chỉ tiêu công trình xây dựng:

- Công trình nhà ở liên kế: Tầng cao 1-5 tầng, mật độ xây dựng 75-85%.

d) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

+ Tỷ lệ đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: ≥ 17%

+ Cấp điện sinh hoạt: 200 W/người

+ Cấp nước sinh hoạt: 100 Lít/người.ngđ

+ Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải: 80% nước cấp

+ Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa: 100%

+ Chất thải rắn: 0,8 Kg/người/ng.đêm. tỷ lệ thu gom 100%

5. Quy hoạch sử dụng đất:

St t	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	Tầng cao tối đa (tầng)	Mật độ xây dựng (%)	Hệ số sử dụng đất (lần)	Chỉ tiêu (m ² / người)
I	Đất dự án		8102,2 3	96,72					
1	Đất ở		4.360,8 7	52,06	31				28,13
	Đất ở liên kế - tái định cư	LK	4.360,8 7	52,06	31	1-5	75- 85	<7	
2	Đất hạ tầng kỹ thuật		3.741,3 6	44,66					26,7
	Đất HTKT sau nhà		223,80	2,67					1,6
	Đất trạm XLNT	XLNT	352,64	4,21					
	Đất đường giao thông		3.164,9 2	37,78					22,6
II	Đất khác		274,70	3,28					
1	Đất Khópnổi HTKT dự án		234,70	2,80					
2	Đất Khópnổi HTKT ngoài dự án (móng cột điện trung thế 10 cột x 4m ²)		40,00	0,48					
	Tổng cộng		8.376,9 3	100,0					

6. Tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

- 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. Tầng cao xây dựng trong các thửa đất quy hoạch cần được tổ chức một cách đồng bộ, hài hòa, không gian cảnh quan kiến trúc và tính chất, loại hình nhà ở.

- Chiều cao công trình, chiều cao các tầng, chiều cao mái, cao độ nền nhà so với vỉa hè chiều cao và độ vươn 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; hồ trồng cây phải có kích thước phù hợp, đảm bảo an toàn cho người đi bộ, đặc biệt đối với người khuyết tật; thuận tiện cho việc bảo vệ, chăm sóc cây.

- Kiến trúc công trình có hình thức hiện đại, phù hợp với điều kiện khí hậu và cảnh quan môi trường. Sử dụng kết cấu và vật liệu có tính chất kiên cố, bền vững phù hợp với điều kiện khí hậu địa phương. Khuyến khích ứng dụng công nghệ và vật liệu mới (sinh thái, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường...).

- 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. Khuyến khích trồng các loại cây phù hợp với chức năng của các khu vực và tính chất của khu vực, đảm bảo môi trường sinh thái; lựa chọn loại cây trồng có sự phối hợp màu sắc hài hòa, sinh động tạo nét đặc trưng riêng cho khu dân cư.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Giao thông đối ngoại:

+ Tuyến đường liên xã (ĐX2): Đây là tuyến đường rất quan trọng nằm về phía Tây khu vực dự án. Quy mô chỉ giới đường đỏ theo quy hoạch chung xã Bình Phục được phê duyệt tại Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 24/01/2024 của UBND huyện Thăng Bình về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng đến năm 2030 tại xã Bình Phục, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

- Giao thông đối nội:

+ Tuyến đường D1 (Mặt cắt 1-1): là tuyến đường liên xã chạy qua khu quy hoạch, quy mô chỉ giới đường đỏ là $18,00\text{m} = 3,5\text{m}$ (Mặt đường) + $3,0\text{m}$ (Lề đường 2 bên) + $2,0\text{m}$ (Vỉa hè 2 bên) + $(2 \times 4,75)\text{m}$ (Hành lang an toàn đường bộ 2 bên)

+ Tuyến đường N2 (Mặt cắt 2-2): quy mô chỉ giới đường đỏ là $9,50\text{m} = 3,5\text{m}$ (Mặt đường) + $(3+3)\text{m}$ (Vỉa hè 2 bên)

+ Tuyến đường D2 (Mặt cắt 3-3): quy mô chỉ giới đường đỏ là $9,50\text{m} = 3,5\text{m}$

(Mặt đường) + (3+3)m (Via hè 2 bên)

+ Tuyến đường N1 (Mặt cắt 4-4): quy mô chỉ giới đường đỏ là 9,50m = 3,5m (Mặt đường) + (3+3)m (Via hè 2 bên)

b) Quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật

- *San nền:*

+ *Khu vực xây dựng mới cần tôn nền những chỗ thấp trũng và hạ nền những chỗ cao, tổ chức hướng dốc nền về phía đường giao thông, để hài hòa với khu vực xung quanh.*

+ *Bám sát hiện trạng tự nhiên và cao độ khống chế theo cao độ hiện hữu kết nối trục đường, tổ chức san nền đảm bảo độ dốc cho phép đối với đường và tiểu khu.*

+ *Hướng san nền chủ đạo nghiêng dần từ Đông sang Tây, với cao độ điểm cao nhất là 7,80, điểm thấp nhất 7,50m.*

- *Thoát nước mưa:*

+ *Toàn bộ khu quy hoạch nước mưa tự chảy theo độ dốc giao thông theo hướng từ Bắc xuống Nam, từ Đông sang Tây và được thu gom bằng cống B800-B1000 sau đó đổ về cống qua đường hiện trạng.*

+ *Hệ thống thoát nước mưa đi riêng với nước thải sinh hoạt.*

c) Cấp nước

- *Nguồn nước: Nguồn nước phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt và sản xuất trong khu vực nghiên cứu được lấy từ nhà máy nước Thăng Bình công suất 21.000 m³/ngđ, vị trí đầu nối là đường ống cấp nước HDPE DN110 đã có trên trục đường liên xã chạy qua khu vực dự án.*

- *Mạng lưới đường ống gồm DN63 - DN110mm được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng tia để đảm bảo cấp đủ lưu lượng nước đến các hộ tiêu thụ trong giờ dùng nước nhiều nhất.*

- *Tổng nhu cầu cấp nước yêu cầu: Q = 126,46 m³/ng.đêm.*

- *Trụ nước chứa cháy được bố trí tại ngã 3, ngã 4 nơi thuận tiện cho việc lấy nước, khoảng cách giữa các trụ không vượt quá 150m.*

d) Cấp điện, chiếu sáng:

- *Nguồn điện: được cấp từ xuất tuyến 471/TBI hiện trạng trong khu vực.*

- *Tổng nhu cầu dùng điện: khoảng 100 kVA.*

- *Xây dựng mới 01 trạm biến áp có công suất 160 kVA- 22/0,4kV.*

- *Lưới điện: Xây dựng mới đường dây 22kV đi nối cấp nguồn cho trạm biến áp đầu nối đường dây trung thế hiện trạng; Xây dựng mới đường dây hạ thế đi nối cấp điện cho khu vực dự án.*

- *Xây dựng mới hệ thống điện chiếu sáng dọc trên các tuyến đường giao thông. Đèn chiếu sáng sử dụng đèn LED loại hiệu suất cao, tiết kiệm điện năng.*

e) Thông tin liên lạc:

- *Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ trung tâm viễn thông xã Bình Phục để cấp cho khu vực nghiên cứu.*

- Hệ thống thông tin liên lạc đi theo cột điện hạ thế trên vỉa hè đến chân các công trình, khu dân cư. Các tủ và hộp cáp dùng loại vỏ nội phiến ngoài, bố trí tại các ngã ba, ngã tư nhằm thuận lợi cho việc lắp đặt và quản lý sau này.

g) Thoát nước thải:

- Tổng lưu lượng nước thải phát sinh: $Q = 14,77 \text{ m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Giải pháp thu gom, xử lý: Nước thải khu nhà ở sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải sau nhà bằng hệ thống mương B400 chạy sau nhà và cống HDPE D200-D315mm. Xây dựng bể xử lý nước thải để xử lý nước thải trước khi đầu nối ra hệ thống thoát nước chung theo quy định.

h) Chất thải rắn:

- Tổng khối lượng CTR: Khoảng 0,124 tấn/ngđ.

- Các loại CTR sẽ được phân loại tại nguồn, CTR hữu cơ sẽ được tận thu để sản xuất phân vi sinh, CTR vô cơ (thủy tinh, nhựa giấy, kim loại...) sẽ được thu hồi để tái chế, Chất thải rắn còn lại sẽ chôn lấp hợp vệ sinh.

- Trên các tuyến đường tổ chức đặt các thùng rác ở một bên đường bằng các loại thùng nhựa có nắp đậy để thu gom và xử lý định kỳ theo quy định.

UBND huyện Thăng Bình xem xét trình Hội đồng nhân dân huyện thông qua kỳ họp ./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

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