

#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 Hiền Lương 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 Nghị quyết số 54/NQ-HĐND ngày 15 tháng 12 năm 2023 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 3082/QĐ-UBND ngày 03 tháng 10 năm 2024 của UBND huyện Thăng Bình về việc Phê duyệt Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu dân cư NTM tại thôn Hiền Lương xã Bình Giang;

Xét tờ trình số 473/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 Hiền Lương xã Bình Giang, gồm các nội dung sau:

1. Tên đề án: Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu dân cư NTM tại thôn Hiền Lương xã Bình Giang.

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

- Vị trí: Khu vực quy hoạch nằm tại khu vực thôn Hiền Lương, xã Bình Giang, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông: Giáp nhà văn hóa thôn Hiền Lương;

+ Phía Tây: Giáp mương thoát nước;

+ Phía Nam: Giáp đường bê tông hiện trạng;

+ Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.

- Quy mô diện tích: khoảng 0,32 ha

+ Cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng xã Bình Giang;

+ 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,...;

3. Tính chất:

+ 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.

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

a. Dự báo dân số và lao động:

Dự báo quy mô dân số: 44 người

b. Các chỉ tiêu kinh tế, kỹ thuật:

a) Các chỉ tiêu sử dụng đất:

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

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

b) Các chỉ tiêu công trình xây dựng:

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

c) Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật của đề án được xác định trên cơ sở tuân thủ theo quy hoạch chung của xã và các quy chuẩn, quy phạm:

+ Tỷ lệ đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật: $\geq 17\%$

+ 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. Bố cục quy hoạch:

a) Phương án quy hoạch sử dụng đất:

Khu vực phát triển khu dân cư theo định hướng quy hoạch chung xã Bình Giang;

Về bố trí các công trình hạ tầng xã hội: trong phạm vi ranh giới quy hoạch, với khả năng dung nạp dân số khoảng 44 người; quy mô quy hoạch nhỏ, đồng thời khu vực lân cận khu quy hoạch đã có đủ hệ thống các công trình hạ tầng xã hội (nhà văn hóa, khu thể thao, giáo dục, y tế,...). Nên trong phạm vi quy hoạch không bố trí các công trình hạ tầng xã hội.

b) Phương án quy hoạch sử dụng đất:

TT	Loại đất	Ký hiệu	Tổng diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất nhà ở	O	1.650,00	51,14	37,50
	Đất nhà ở liền kề	OLK	1.650,00	51,14	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX	545,80	16,92	12,40
3	Đất giao thông	GT	1.003,38	31,10	
4	Đất hạ tầng kỹ thuật khác	HT	27,00	0,84	
	TỔNG		3.226,18	100,00	

c) Đất nhà ở

Tổng diện tích đất ở: 1.650,0 m²; chiếm tỷ lệ 51,14% trong đó:

+ Đất nhà ở liền kề: 1.650,0 m²; chiếm tỷ lệ 100% tổng diện tích đất ở

- Các chỉ tiêu sử dụng đất và yêu cầu kiến trúc công trình:
- + Chỉ giới xây dựng: cách chỉ giới đường đỏ 3,0m.
- + Tầng cao tối đa: 5 tầng;
- + Bảng thống kê diện tích từng lô đất và các chỉ tiêu quản lý:

T T	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích/lô (m ²)	Số lô	Tổng diện tích (m ²)	MĐ XD TD/Lô (%)	Tầng cao (tầng)	HS SDD (lần)	Dân số (người)	Chỉ tiêu (m ² /ng)
1	Đất nhà ở	O			1.650,00				44	37,50
	Đất nhà ở liền kề	OLK		11	1.650,00				44	
	Lô 1		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 2		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 3		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 4		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 5		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 6		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 7		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 8		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 9		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 10		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
	Lô 11		150,00	1	150,00	85,0	≤5	≤4,25		
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng	CX		1	545,80					12,40
	Đất cây xanh		645,61	1	545,80					
3	Đất giao thông	GT			1.003,38					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HT			27,00					
	TỔNG				3.226,18					

- d) Đất cây xanh:
Tổng diện tích 545,8m², chiếm tỷ lệ 16,92%.
- e) Đất đường giao thông:

Tổng diện tích 1003,38m², chiếm tỷ lệ 31,10%.

g) Quy mô công trình ngầm

- Công trình ngầm không được xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất được xác định theo quyết định giao đất, thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi có nhu cầu xây dựng vượt quá chỉ giới xây dựng hoặc phạm vi sử dụng đất đã được xác định (trừ phần đầu nối kỹ thuật của hệ thống đường dây, đường ống ngầm) thì phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;

- Công trình nhà ở được phép xây dựng tối đa 1 tầng hầm hoặc tầng bán hầm.

6. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan

a) tổ chức không gian kiến trúc, cảnh quan cho khu vực

- Không gian kiến trúc, cảnh quan phải được tổ chức hài hòa trong toàn khu vực quy hoạch và các khu vực lân cận;

- Bố trí không gian cây xanh quanh khu ở để tạo không gian mở kết hợp điều hòa vi khí hậu cho khu vực quy hoạch.

b) Hình thức kiến trúc và hàng rào công trình, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình:

- Hình thức kiến trúc của các công trình: Khuyến khích xây dựng công trình có hình thức kiến trúc hiện đại, phù hợp với khí hậu của địa phương và cảnh quan xung quanh;

- Màu sắc: Mặt ngoài công trình sử dụng màu sắc hài hòa; không được sử dụng màu sắc, vật liệu gây ảnh hưởng tới thị giác, sức khỏe con người;

- Vật liệu chủ đạo: khuyến khích sử dụng vật liệu xây dựng thân thiện với môi trường.

7. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

* *San nền:*

Khu vực có địa hình trũng thấp cần phải tôn cao nền để khớp nối với cao độ các tuyến đường quy hoạch, nâng cấp cải tạo tuyến đường trước khu vực.

- Hướng san nền thấp dần từ Đông sang Tây.

- Kết hợp kè chắn xung quanh khu đất để đảm bảo phòng chống sạt lở

* *Thoát nước mưa:*

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng, bố trí ống thoát nước đi dưới vỉa hè để thu gom nước mặt.

- Hướng thoát nước từ Đông sang Tây sau đó thoát ra mương tự nhiên.

b) Quy hoạch giao thông

- Tuyến đường ĐH đi qua trước khu vực có mặt cắt quản lý 30m (theo quy hoạch chung xã Bình Giang)

- *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;

c) *Định hướng quy hoạch cấp nước:*

- Trong giai đoạn đầu bố trí giếng khoan cấp nước cho các hộ dân

- Giai đoạn dài hạn bố trí đường ống cấp nước từ trạm xử lý nước sinh hoạt của xã cấp về khu vực.

d) *Thu gom và xử lý chất thải rắn:*

+ Bố trí các thùng rác công cộng và bố trí điểm tập kết chất thải rắn để thu gom toàn bộ chất thải rắn phát sinh. Chất thải rắn thu gom phải định kỳ vận chuyển đến nơi xử lý đảm bảo môi trường;

e) *Thu gom và xử lý nước thải:*

+ Xây dựng mương thu gom nước thải riêng để thu gom toàn bộ lượng nước thải từ các hộ dân trong khu vực;

+ Bố trí bể xử lý nước thải để xử lý nước thải sinh hoạt;

+ Nước thải xử lý đạt QCVN 28:2010/BTNMT trước khi xả thải ra hệ thống tiếp nhận nguồn thải.

f) *Hệ thống cấp điện:*

+ Khu vực đã có lưới điện hạ thế đi trên trục đường trước khu vực, đảm bảo cấp điện sinh hoạt, chiếu sáng cho dự án.

g) *Các vấn đề môi trường chính trong đồ án quy hoạch*

* *Biện pháp kỹ thuật:*

Để giải quyết các vấn đề về môi trường trong quá trình triển khai quy hoạch này, các giải pháp kỹ thuật tổng thể mang tính nguyên tắc là:

Cơ cấu mạng lưới các công trình hạ tầng kỹ thuật phù hợp, hệ thống các công trình hạ tầng xã hội, gắn kết với mạng lưới xung quanh một cách đồng bộ, nhằm giảm thiểu ô nhiễm đối với môi trường. Phải xây dựng hệ thống thu gom, xử lý nước thải, chất thải rắn cho toàn bộ các khu dân cư và các công trình khác có nguồn gây ô nhiễm.

* *Biện pháp không chế ô nhiễm nguồn nước:*

Hệ thống công thoát nước thải theo sơ đồ sau:

Bể tự hoại ☹ công thu nước thải ☹ Trạm xử lý nước thải ☹ Môi trường.

- Lượng nước thải sau khi qua hệ thống xử lý đạt quy chuẩn QCVN 14:2008/BTNMT – Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nước thải sinh hoạt;

- Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình phải được xử lý bằng bể phốt tại từng hộ gia đình rồi mới thải vào cống thu thoát nước.

- Xây dựng hệ thống mương dọc sau nhà để thu gom nước thải.

** Biện pháp khống chế ô nhiễm không khí*

Xây dựng kế hoạch phát triển cơ sở hạ tầng hợp lý và đồng bộ kết hợp với áp dụng các biện pháp giảm phát thải bụi, thu gom rác thải và vệ sinh đường giao thông.

** Biện pháp giảm thiểu tác động đến môi trường đất*

Chất thải rắn sinh hoạt cần được thu gom, phân loại và xử lý tại nguồn thải trước khi đưa về khu xử lý chất thải rắn của khu vực.

- Quản lý tốt việc thu gom rác thải, tránh việc phát tán rác ra môi trường, có biện pháp hạn chế tối đa nước rỉ rác.

- Quản lý tốt hệ thống ống dẫn nước thải, tránh sự rò rỉ nước thải ra ngoài làm ô nhiễm môi trường đất.

Với những nội dung nêu trên, UBND huyện Thăng Bình kính 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