

Số: 255 /TTr-UBND

Kim Bảng, ngày 11 tháng 8 năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án tại địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng

Kính gửi:

- UBND tỉnh Hà Nam;
- Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều 37 của Luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 37/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; số 38/2010/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; số 39/NĐ-CP ngày 07 tháng 4 năm 2010 về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị; số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về Quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30 tháng 8 năm 2019 về việc 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; số 85/2020/NĐ-CP ngày 17 tháng 7 năm 2020 về quy định chi tiết một số điều của Luật kiến trúc; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng.

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13 tháng 5 năm 2013 hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 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 các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2025/QĐ-UBND ngày 26/11/2021 của UBND tỉnh Hà Nam về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị Kim Bảng đến năm 2030, tầm nhìn 2050; Quyết định số 2057/QĐ-UBND ngày 29/11/2021 về việc phê duyệt quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam chúc, huyện Kim Bảng; Văn bản số 3146/UBND-GTXD

ngày 22/11/2022 về việc chấp thuận vị trí xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng; Văn bản số 1288/UBND-GTXD ngày 03/7/2023 về việc bổ sung quỹ đất tái định cư phục vụ GPMB các dự án trên địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng;

UBND huyện Kim Bảng đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định trình UBND tỉnh Hà Nam phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án tại địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng với những nội dung cơ bản như sau:

1. Tên đồ án: Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án tại địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng

2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Kim Bảng.

3. Mục tiêu, tính chất, quy mô và phạm vi nghiên cứu:

3.1. Mục tiêu:

- Cụ thể hoá những định hướng phát triển theo Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội của huyện Kim Bảng

- Tạo quỹ đất để đáp ứng việc di dời tái định cư các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án trên địa bàn

- Quy hoạch sử dụng đất hiệu quả, kiến trúc cảnh quan hiện đại, hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, kết nối hợp lý với mạng lưới hạ tầng chung của khu vực. Góp phần hình thành khu ở mới, hiện đại.

3.2. Tính chất:

- Là khu ở mới có hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đáp ứng được các nhu cầu về tiện nghi sống và không gian sống.

- Do đây là khu đất để bố trí tái định cư đảm bảo đáp ứng nhu cầu tái định cư cho người có đất ở thu hồi, nhiều dự án khác nhau và theo quy định tại khoản 3, Điều 26 Nghị định 47/2014/NĐCP ngày 15/5/2014 có quy định “Khu tái định cư được lập cho một hoặc nhiều dự án; nhà ở, đất ở trong khu tái định cư được bố trí theo nhiều cấp nhà, nhiều mức diện tích khác nhau phù hợp với các mức bồi thường và khả năng chi trả của người được tái định cư”. Vì vậy khi lập quy hoạch cần nghiên cứu quy hoạch phân lô theo nhiều mức diện tích khác nhau để đảm bảo giải quyết phù hợp khi giao đất tái định cư.

3.3. Quy mô:

- Vị trí nghiên cứu quy hoạch có diện tích khoảng 5,95ha

3.4. Ranh giới nghiên cứu quy hoạch:

- Vị trí khu vực nghiên cứu lập quy hoạch thuộc địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng:

+ Phía Bắc giáp núi đá

- + Phía Nam giáp đường QL 21
- + Phía Đông giáp đất nông nghiệp và dân cư hiện trạng
- + Phía Tây giáp đường Ba Sao- Bái Đính và dân cư hiện trạng

4. Các chỉ tiêu quy hoạch chủ yếu

4.1. Chỉ tiêu quy hoạch sử dụng đất:

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật dự kiến được lấy theo chỉ tiêu đô thị loại IV và theo đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại Thị trấn Ba Sao thuộc Khu du lịch quốc gia Tam Chúc đang triển khai

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu của nhiệm vụ
1	Đất dân dụng đô thị:	m ² đất/người	50-80
2	Đất đơn vị ở:	m ² đất/người	28-45
3	Đất công trình công cộng, tiện ích đô thị:		Tuân thủ bảng 2.3 QCXDVN 01:2021
4	Đất cây xanh cảnh quan, TDTT:	m ² đất/người	≥ 5
5	Đất giáo dục, y tế:	m ² đất/người	Tuân thủ bảng 2.3 QCXDVN 01:2021
6	Đất giao thông và giao thông tĩnh (đến đường khu vực):	So với tổng diện tích toàn đô thị	≥ 18 %

4.2. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật: Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam QCXDVN 01:2021, đảm bảo tiêu chí Khu trung tâm dịch vụ hậu cần phục vụ hoạt động khu du lịch tại Thị trấn Ba Sao

Diện tích hồ điều hoà, hồ cảnh quan:	≥ 5	% (đất xây dựng đô thị)
Cấp nước sinh hoạt:	120- 150	Lít/người-ngày đêm
Cấp nước công cộng, dịch vụ:	≥ 2	Lít/m ² sàn-ngày đêm
Cấp nước tưới cây	≥ 3	Lít/m ² /ngày đêm
Cấp nước rửa đường	≥ 0,5	Lít/m ² /ngày đêm
Cấp điện sinh hoạt:	≥ 0,33	kW/người
+ Đơn vị ở	3-5	kW/ hộ
+ Thương mại dịch vụ, công cộng	30	W/m ² sàn
Thông tin liên lạc:		
+ Đơn vị ở	2	line/hộ
+ Thương mại dịch vụ, công cộng	1	line/(100-150) m ² sàn
Nước thải sinh hoạt:		Bảng chỉ tiêu cấp nước

		Với tỷ lệ thu gom 100%
Chất thải rắn sinh hoạt	1,2	Kg/người-ngày.

5. Các yêu cầu về nội dung nghiên cứu quy hoạch:

5.1. Điều tra khảo sát hiện trạng và thu thập tài liệu:

Khảo sát, thu thập tài liệu, phân tích, đánh giá kỹ các điều kiện tự nhiên, môi trường, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các dự án đang triển khai trong khu vực lân cận. Nghiên cứu các vấn đề thực tiễn có liên quan đến nhu cầu về đất ở tái định cư.

Phân tích lựa chọn địa điểm, ranh giới quy mô các khu chức năng cần tuân thủ theo yêu cầu sau:

- Sự phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế-xã hội của vùng, lãnh thổ về quy mô cũng như chức năng sử dụng đất.

- Tiếp cận thuận lợi với hệ thống giao thông liên khu vực.

Có khả năng kết nối thuận lợi với các hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài khu vực quy hoạch như: Điện, thông tin, cấp nước, thoát nước,...

- Kết hợp với quy hoạch các khu chức năng ở khác trong khu vực tạo thành tổ hợp đô thị hoàn chỉnh.

- Thuận lợi về điều kiện xây dựng, tránh được các tác động của thiên tai.

- Hạn chế các ảnh hưởng bất lợi về môi trường đối với các khu vực lân cận.

- Không vi phạm ảnh hưởng đến các khu di tích lịch sử, công trình văn hóa, danh lam thắng cảnh, các khu vực bảo tồn, hành lang bảo vệ các công trình tầng khu vực.

5.2. Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất:

- Xác định chỉ tiêu sử dụng đất về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình đối với từng ô đất; khoảng lùi công trình đối với các trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

5.3. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

- Xác định mật độ xây dựng, tầng cao tối đa, tầng cao tối thiểu của công trình xây dựng thuộc các khu chức năng.

- Xác định khoảng lùi của công trình, quy định cụ thể về khối, hình thức kiến trúc, màu sắc, vật liệu.

- Cụ thể về bố trí biển chỉ dẫn, cây xanh, sân vườn, mặt nước...

- Quy định cao độ vỉa hè, cao độ xây dựng công trình.

5.4. Thiết kế đô thị

- Đề xuất được các giải pháp thiết kế đô thị đáp ứng nhu cầu kiểm soát thực hiện theo các giải pháp quy hoạch của đồ án, đảm bảo các nội dung theo quy định.

- Đề xuất cấu trúc và hình ảnh không gian của toàn khu.
- Xác định các cửa ngõ quan trọng, cần tạo các điểm nhấn độc đáo ấn tượng.

5.5 Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.
- Phân đợt xây dựng hợp lý theo từng giai đoạn, nhằm đáp ứng những nhu cầu phát triển trước mắt, cũng như đảm bảo phát triển trong tương lai, đảm bảo tính kinh tế theo từng giai đoạn của dự án.

a. Quy hoạch giao thông:

- Phân tích, đánh giá hiện trạng giao thông khu vực, dự báo nhu cầu vận tải.
- Định hướng xây dựng hệ thống giao thông hiện đại, đa dạng, phù hợp với tính chất và quy mô của dự án.
- Phân cấp, phân loại và tổ chức mạng lưới giao thông đối ngoại, đối nội.
- Đề xuất mặt cắt ngang các tuyến đường trong khu vực nghiên cứu.
- Xác định vị trí quy mô các công trình giao thông: Bến xe, bãi đỗ xe tập trung.

b. San nền, thoát nước mưa:

- Đánh giá tổng hợp đất bao gồm: các loại đất thuận lợi, ít thuận lợi và không thuận lợi cho xây dựng và tỷ lệ của các loại đất đó.
- Xác định cao độ không chế xây dựng cho dự án, từng khu vực và các trục chính dự án. Nêu giải pháp san nền cho từng khu vực, nhà ở, giao thông...
- Xác định sơ bộ khối lượng đào, đắp của khu vực đào hoặc đắp.
- Phương án thoát nước mưa, phân chia lưu vực thoát nước chính, hướng thoát nước chính, kích thước cống chính, vị trí miệng xả. Xác định hành lang bảo vệ cho các trục tiêu chính.
- Đề xuất các giải pháp phòng chống tai biến thiên nhiên: chống ngập úng, sạt lở.

c. Cấp nước:

- Xác định chỉ tiêu cấp nước: Áp dụng theo tính chất để xác định chỉ tiêu cụ thể cho từng loại hình công trình sử dụng nước.
- Xác định nhu cầu dùng nước trên cơ sở chỉ tiêu cấp nước đề xuất.
- Xác định các giải pháp cấp nước sinh hoạt: Xác định nguồn nước, vị trí và quy mô công trình đầu mối, kiến nghị bổ xung hoặc điều chỉnh nếu cần so với các công trình dự kiến trong quy hoạch chung.
- Thiết kế mạng lưới đường ống cấp nước từ công trình đầu mối về từng cụm công trình sử dụng nước. Tính toán thủy lực hệ thống mạng lưới đường ống cấp nước.
- Xác định giải pháp cấp nước chữa cháy.
- Xác định khối lượng đầu tư, khái toán kinh phí xây dựng hệ thống cấp nước.

d. Cấp điện:

- Xác định chỉ tiêu cấp điện và tiêu chuẩn thiết kế phù hợp cho khu vực nghiên cứu lập quy hoạch.

- Dự báo nhu cầu sử dụng điện với phụ tải, phân vùng phụ tải.

- Lựa chọn nguồn điện phù hợp, đáp ứng với nhu cầu phụ tải trong giai đoạn trước mắt và lâu dài.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng điện chiếu sáng theo các nhóm công trình: Chiếu sáng công trình giao thông; chiếu sáng công trình kiến trúc và chiếu sáng quảng cáo.

- Tính toán nhu cầu sử dụng điện năng cho chiếu sáng.

- Đề xuất các giải pháp cụ thể về nguồn cấp, lưới điện, nguồn sáng cũng như các giải pháp cụ thể về chiếu sáng cho các khu chức năng.

e. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

- Định hướng xây dựng phát triển hệ thống thông tin liên lạc và viễn thông phù hợp nhu cầu của dự án.

- Xác định chỉ tiêu và tiêu chuẩn thiết kế theo hướng hiện đại đồng bộ và phù hợp với mạng lưới thông tin liên lạc hiện có trong khu vực.

f. Đề xuất định hướng thoát nước thải và quản lý chất thải rắn

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước bẩn, chất thải.

g. Đề xuất đánh giá tác động môi trường

- Đề xuất các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường đô thị khi triển khai thực hiện quy hoạch.

5.8. Xây dựng quy định quản lý theo quy hoạch.

- Chỉ tiêu về diện tích, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất và chiều cao tối đa, tối thiểu của công trình cấp đô thị, các công trình trong khu ở.

- Việc kiểm soát không gian, kiến trúc các dự án.

- Chỉ giới đường đỏ của các tuyến phố chính, cốt xây dựng khống chế của đô thị.

- Khu vực cấm xây dựng; phạm vi bảo vệ, hành lang an toàn công trình hạ tầng kỹ thuật; biện pháp bảo vệ môi trường.

6. Thành phần hồ sơ gồm:

6.1. Phần bản vẽ:

STT	Danh mục bản vẽ	Ký hiệu	Tỷ lệ
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất.	QH.01	1/2000
2	Bản đồ hiện trạng sử dụng đất, kiến trúc, cảnh quan, và đánh giá đất xây dựng.	QH.02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật.	QH.03	1/500

4	Bản đồ hiện trạng bảo vệ môi trường	QH.04	1/500
5	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	QH.05	1/500
6	Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan.	QH.06	1/500
7	Bản vẽ thiết kế đô thị (các bản vẽ minh họa, phối cảnh tổng thể, phối cảnh góc...)	QH.07	Phù hợp
8	Bản đồ quy hoạch hệ thống các công trình giao thông, chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng; vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật.	QH.08	1/500
9	Bản đồ quy hoạch san nền và thoát nước mưa.	QH.09	1/500
10	Bản đồ quy hoạch cấp nước.	QH.10	1/500
11	Bản đồ quy hoạch Cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị, thông tin liên lạc.	QH.11	1/500
12	Bản đồ quy hoạch thoát nước thải, quản lý chất thải rắn.	QH.12	1/500
13	Bản đồ tổng hợp đường dây đường ống kỹ thuật	QH.13	1/500

(Các bản vẽ thể hiện trên nền hiện trạng khảo sát có lồng ghép với bản đồ địa chính theo hệ tọa độ VN2000)

6.2. Phần văn bản:

- Thuyết minh tổng hợp kèm bản vẽ A3 màu, căn cứ pháp lý;
- Dự thảo tờ trình và quyết định phê duyệt;
- Dự thảo quy định quản lý theo đồ án quy hoạch.
- Số lượng gồm 07 bộ hồ sơ đen trắng và 01 bộ màu, 1 đĩa CD lưu toàn bộ nội dung thuyết minh và bản vẽ.

7. Kinh phí lập quy hoạch:

- Chi phí lập Quy hoạch tuân theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị.
- Tổng chi phí đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (làm tròn): 551.622.000 đ (Năm trăm năm mươi một triệu, sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng chẵn.).

8. Tiến độ thực hiện:

- Thời gian bắt đầu: Sau khi nhiệm vụ thiết kế được phê duyệt và có bản đồ đo đạc tỷ lệ phù hợp.
- Thời hạn lập đồ án: Tối đa 120 ngày từ ngày nhiệm vụ quy hoạch được phê duyệt (không kể thời gian chờ thẩm định phê duyệt).

9. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: UBND huyện tỉnh Hà Nam.

- Cơ quan thẩm định nhiệm vụ và đồ án quy hoạch: Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam.
- Cơ quan lập quy hoạch: Trung tâm phát triển quỹ đất huyện Kim Bảng.

(Hồ sơ gửi kèm theo Tờ trình gồm:

- + Nhiệm vụ và dự toán lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.
- + Bản vẽ sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất lập quy hoạch chi tiết.
- + Báo cáo tổng hợp ý kiến của cơ quan tổ chức, cá nhân và công đồng dân cư về nhiệm vụ quy hoạch.
- + Biên bản lấy ý kiến cộng đồng dân cư.)

UBND huyện Kim Bảng đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ và dự toán Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư phục vụ GPMB các dự án tại địa bàn thị trấn Ba Sao, huyện Kim Bảng.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TTHU (để báo cáo);
- Lưu VT, PTQĐ.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Thành Thăng