ỦY BAN NHÂN DÂN **XÃ NGỌC VÂN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Số: 24 /TTr-UBND	*Ngọc Vân, ngày 08 tháng 05 năm 2024*

TỜ TRÌNH

Đề nghị thẩm định, chấp thuận Quy hoạch tổng mặt bằng dự án dân cư Đồng Khanh, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500)

Kính gửi:

- UBND huyện Tân Yên;
- Phòng Kinh tế và Hạ tầng.

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về việc 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 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 85/2020/NĐ-CP ngày 17/7/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết một số điều của Luật Kiến trúc.

Căn cứ Nghị định 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 (Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng, Luật Kiến trúc...);

Căn cứ Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng về việc Ban hành "Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng"-(QCVN:01/2021/BXD);

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 01/2016/TT-BXD ngày 01/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về "Các công trình hạ tầng kỹ thuật", mã số QCVN 07:2016/BXD;

Căn cứ Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/10/2022 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bắc Giang về việc thông qua danh mục các dự án cần thu hồi đất; các

dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa, rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng vào mục đích khác năm 2022 trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc ban hành quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 29/2021/QĐ-UBND ngày 13/7/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về vệc ban hành quy định một số nội dung về quản lý hoạt động đầu tư và xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1289/QĐ-UBND ngày 23/11/2023 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng vùng huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang đến năm 2040 (tỷ lệ 1/25.000);

Căn cứ Quyết định số 1282/QĐ-UBND ngày 19/12/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Tân Yên;

Căn cứ Quyết định số 372/QĐ-UBND ngày 16/4/2024 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt Kế hoạch sử dụng đất năm 2024 huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 524/QĐ-UBND ngày 18/3/2024 của UBND huyện Tân Yên về việc phê duyệt quy hoạch chung xây dựng xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Công văn số 4962/UBND-XD ngày 06/10/2022 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện lập quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Công văn số 3833/UBND-XD ngày 27/8/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc thực hiện quy hoạch các khu đô thị trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Biên bản niêm yết công khai ngày 29/02/2024; Biên bản kết thúc niêm yết công khai 07/4/2024; Biên bản họp lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư ngày 07/4/2024 và Phiếu tham gia ý kiến của cộng đồng dân cư có liên quan đến quy hoạch tổng mặt bằng khu dân cư Đồng Khanh, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500).

Sau khi xem xét hồ sơ lập Quy hoạch tổng mặt bằng dự án dân cư Đồng Khanh, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500) do Công ty cổ phần tư vấn và xây dựng E.D.C lập, UBND xã Ngọc Vân đề nghị Phòng Kinh tế và Hạ tầng xem xét thẩm định, trình UBND huyện chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng với các nội dung chính như sau:

1. Ranh giới và phạm vi lập quy hoạch

1.1. Vị trí khu đất, ranh giới nghiên cứu: Khu vực lập quy hoạch nằm phía Nam của xã; cạnh đường huyện Song Vân - Hương Mai (nằm trong đồ án Quy hoạch chung xây dựng xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên đến năm 2040). Ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc: Giáp ruộng canh tác thôn Đồng Khanh;
- Phía Nam: Giáp đường bê tông vào nhà văn hoá thôn Đồng Khanh;
- Phía Đông: Giáp đường bê tông và ruộng canh tác thôn Đồng Khanh;

- Phía Tây: Giáp đường huyện Song Vân - Hương Mai và dân cư hiện trạng.

1.2. Quy mô đồ án: Diện tích nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 1,98ha. Dân số trong khu vực lập quy hoạch khoảng 200 người.

1.3. Tính chất là là khu dân cư tập trung; được quy hoạch xây dựng đồng bộ hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật.

2. Một số chỉ tiêu cơ bản về sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật

Bảng chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

STT	Hạng mục	Đơn vị	Chỉ tiêu
I	**Chỉ tiêu sử dụng đất**		
1.1	Đất ở		
	Nhà ở liền kề	m^2/lô	≥ 108
II	**Tầng cao trung bình**		
2.1	Nhà ở liền kề	tầng	4
III	**Mật độ xây dựng trong các lô xây dựng**	%	
3.1	Nhà ở liền kề	%	72÷83,33
IV	**Hạ tầng kỹ thuật**		
4.1	Giao thông *(không áp dụng đối với các tuyến chỉnh trang hiện trạng, đường có vỉa tiếp giáp với công viên, cây xanh)*	m	≥ 19
4.2	Hệ thống cấp nước		
	+ Nước sinh hoạt	l/ng/ngày đêm	120
4.3	Cấp điện		
	+ Nhà ở liền kề	kW/hộ	≥ 5
	+ Chiếu sáng đường	W/m^2	≥ 1
4.4	Thông tin liên lạc		
	+ Thuê bao sinh hoạt	thuê bao/hộ	2
4.5	Hệ thống thoát nước thải	l/ng.ngày.đêm	≥ 80% chỉ tiêu cấp nước
4.6	Vệ sinh môi trường	kg/người.ngđ	0,8

3. Quy hoạch sử sụng đất

Bảng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất

STT	Chức năng SDĐ	Kí hiệu	Diện tích (m^2)	Tỷ lệ (%)
I	**Đất ở mới**		**6.037,55**	**30,37**
1	Đất ở liền kề	LK	6.037,55	30,37
II	**Đất cây xanh**	**CX**	**2.779,43**	**13,98**
III	**Đất hạ tầng kỹ thuật**		**11.060,57**	**55,64**

1	Đất giao thông	GT	9.694,99	48,77
2	Đất bãi đỗ xe	P	598,75	3,01
3	Đất kỹ thuật rãnh sau nhà	RSN	766,83	3,86
	Tổng diện tích		**19.877,55**	**100,00**

4. Các giải pháp tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Trên cơ sở đồ án quy hoạch chung xây dựng xã Ngọc Vân đã được UBND huyện phê duyệt, do đó với định hướng quan điểm xây dựng đồng bộ, hiện đại với sự kết hợp giữa các công trình công cộng và khu dân cư mới, thì việc tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc phải tạo được bộ mặt dân cư có môi trường cảnh quan hấp dẫn, đa dạng, hợp lý, tiện nghi, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nghỉ ngơi tốt nhất cho người dân sống trong khu dân cư, với nguyên tắc đó thì tổ chức không gian chính được dự kiến như sau:

Tổ chức không gian giao thông:

- Mở rộng 02 tuyến đường hiện hữu giao cắt với Đường huyện Song Vân - Hương Mai với đường tỉnh 294B mới xây dựng tạo liên kết vùng;

- Ngoài ra các tuyến đường nội bộ trong khu ở và tuyến đường hiện trạng vào thôn cũng được mở rộng đảm bảo lòng đường 8,0m, hè đường mỗi bên 2x3,0-6,0m nhằm tăng kết nối giao thông và mở rộng không gian phát triển trong tương lai.

Tổ chức không gian các công trình nhà ở

- Nhà ở liên kế được bố trí tiếp cận các trục đường khu vực và đường trục chính, tầng cao trung binh 04 tầng, kiến trúc mặt ngoài hài hòa giữa hiện đại với cổ điển tạo cho khu dân cư có không gian kiến trúc hiện đại, sang trọng. Kích thước lô đất (rộng 5,0-6,0m x dài 18,0-35,0m); diện tích từ 109÷224,82m^2.

Tổ chức không gian cây xanh mặt nước, sân vui chơi, thể thao

- Gồm 01 khu cây xanh đảm bảo bán kính phục vụ khu dân cư mới và dân cư hiện hữu.

Tổ chức không gian hạ tầng kỹ thuật

- Đường nội bộ được tổ chức trồng cây xanh bóng mát, đèn chiếu sáng đường, nâng cao tỷ lệ cây xanh, làm đẹp cảnh quan đô thị;

- Không gian các công trình cấp thoát nước, được bố trí đi ngầm dưới vỉa hè, phía sau nhà ở. Hệ thống đường dây cấp điện được bó gọn trong hào cáp, tuy nen, đi ngầm dưới vỉa hè, cống thoát nước, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan và đảm bảo an toàn cho người dân.

5. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

5.1. Giao thông:

* Giao thông trong khu dân cư:

- Mặt cắt (1-1) rộng 22,5m; trong đó lòng đường là 10,5m; hè đường 2 bên 2x6,0m=12,0m;

- Mặt cắt (2-2) rộng 20,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường 2 bên 2x6,0m=12,0m;

- Mặt cắt (3*-3*) rộng 24,0m; trong đó lòng đường 8,0m; phạm vi đỗ xe rộng 7,0m; hè đường bên trái rộng 6,0m; hè đường bên phải rộng 3,0m;

- Mặt cắt (3-3) rộng 17,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường bên trái rộng 6,0m; hè đường bên phải rộng 3,0m;

- Mặt cắt (4-4) rộng 18,1m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường bên trái rộng 6,0m; hè đường bên phải rộng 4,1m;

- Mặt cắt (5-5) rộng 17,0m; trong đó lòng đường 8,0m; hè đường bên trái rộng 6,0m; hè đường bên phải khu dân cư hiện trạng rộng 3,0m.

5.2. San nền:

- Cao độ san nền phù hợp với cao độ hiện trạng khu vực xung quanh; cao độ san nền thấp nhất là +8.90m, cao nhất là +9.60m.

5.3. Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước thiết kế cho khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng. Hệ thống thoát nước theo chế độ tự chảy.

- Hướng thoát nước: Thoát từ Bắc xuống Nam và từ Tây sang Đông. Toàn bộ nước mặt của khu vực được thoát vào tuyến kênh đất hiện trạng phía Tây Nam đồ án.

- Nước mưa trong các lô đất, trên đường được thu về các cửa thu có song chắn rác, rồi tập chung chảy về các hố ga trên tuyến cống thoát nước mưa.

- Hệ thống giếng thu nước mưa được bố trí cách nhau 30 (m).

- Độ dốc cống thoát nước lấy theo độ dốc tối thiểu i = 1/D.

- Đường kính cống thoát nước được thiết kế căn cứ vào lưu lượng nước mưa của dự án và các khu vực lân cận, cống được dùng là cống bê tông cốt thép ly tâm có đường kính từ D400÷D600;

- Các vị trí cống ngang đường thu nước từ hố thu sang bên tuyến cống dọc có đường kính là D400.

5.4. Cấp nước:

- Nguồn nước sạch cấp cho khu vực lập quy hoạch được lấy nhà máy nước xã Ngọc Vân theo định hướng quy hoạch chung qua tuyến ống chạy dọc đường huyện Song Vân - Hương Mai.

Đường ống được đặt trên vỉa hè có độ sâu 0,5m; qua đường là 0,7m tính từ đỉnh ống.

5.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Xây dựng mạng lưới thu gom vận chuyển nước thải riêng rẽ với mạng lưới thoát nước mưa. Nước thải sau xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 7222-2002, giới hạn B trước khi xả ra môi trường;

- Để thuận tiện cho việc đấu nối với hệ thống thoát nước của dân cư hiện trạng giáp ranh, toàn bộ khu vực lập quy hoạch thiết kế hệ thống rãnh thoát nước B400 để thu nước gom nước thải.

- Nước thải của khu vực sẽ được xử lý cục bộ trong bể phốt tùng hộ dân sau đó được thoát về bể xử lý đặt tại khu cây xanh có công suất 50m^3/ngđ.

5.6. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch được lấy từ nguồn điện của mạng lưới Quốc gia cung cấp thông qua đường dây 22kV được cấp từ trạm 110kV trung gian Nhã Nam;;

- Lưới 22kV:

- Trong đồ án chỉ tính phương án nâng công suất TBA Đồng Khanh (hiện có) nên phần đường dây trung thế 22kV giữ nguyên không cải tạo.

- Lưới điện hạ thế:

+ Trên cơ sở trạm biến áp đó thiết kế xây dựng đường dây 0,4kV cho phù hợp và đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ đường dây hạ thế đi ngầm.

+ Hệ thống lưới hạ thế sử dụng cấp điện áp 380/220kV ba pha bốn dây trung tính nối đất trực tiếp. Lưới hạ thế khu vực sử dụng cáp ngầm tiết diện XLPE-120, XLPE-95, XLPE-70, XLPE-50, XLPE-35 đi trong tuynel hoặc trong hào kỹ thuật.

+ Bán kính lưới hạ thế không quá 300 m trong khu quy hoạch, nhằm tránh độ sụt áp cuối đường dây.

- Lưới điện chiếu sáng:

+ Xây dựng hệ thống đèn chiếu sáng đảm bảo mỹ quan cho toàn khu. Cột đèn chiếu sáng dùng cột bát giác cao từ 9÷11m tùy theo mặt cắt ngang đường. Dây dẫn dung cáp Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x16+1x10; Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 3x10+1x6mm2.

+ Hệ thống đường dây chiếu sáng, hạ thế được bố trí đi ngầm trên vỉa hè đảm bảo mỹ quan Khu dân cư.

- Toàn bộ khu vực quy hoạch và khu dân cư thôn Đồng Khanh hiện trạng 01 trạm biến áp công suất 560kVA.

5.7. Thông tin liên lạc:

- Điểm đấu: Đấu nối hệ thống thông tin liên lạc dọc đường huyện Song Vân - Hương Mai.

- Đường cáp phân phối: Sử dụng cáp đi nổi chung với hệ thống điện hạ thế.

5.8. Chất thải rắn:

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, sau đó được vận chuyển tới khu xử lý của xã theo quy định.

5.9. Vị trí đường dây, đường ống kỹ thuật:

- Hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước thải và nước mưa đều được bố trí trên phần đất sân đường giao thông nội bộ và khu cây xanh của đồ án, đảm bảo theo các quy chuẩn kỹ thuật.

6. Những hạng mục chính ưu tiên đầu tư

- Hạ tầng kỹ thuật: San nền, xây dựng các tuyến đường giao thông, bãi đỗ xe, hệ thống cấp điện, chiếu sáng, cấp thoát nước,…;

- Công trình công cộng: Vườn hoa công cộng, khuôn viên cây xanh.

7. Khái toán tổng mức và phân kì đầu tư

7.1. Phân kì đầu tư và nguồn vốn thực hiện: Thực hiện dự án theo giai đoạn 2024-2025.

7.2. Kinh phí xây dựng:

STT	Hình thức đầu tư	Tổng kinh phí (tỷ đồng)
I	**Công trình hạ tầng kỹ thuật**	**17,42**
	8.961.000.000 đồng/ha x 2,0ha	17,42
II	**Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng**	**6,00**
	3.000.000.000 đồng/ha x 2,0ha	6,00
	Tổng cộng	**23,42**

Trên đây là những nội dung chủ yếu của đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng dự án dân cư Đồng Khanh, xã Ngọc Vân, huyện Tân Yên (tỷ lệ 1/500). Kính trình UBND huyện Tân Yên xem xét, chấp thuận để UBND xã Ngọc Vân làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo theo đúng trình tự, quy định hiện hành./.

Nơi nhận:
- Như Kính gửi;
- Lưu VP.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH

Dương Ngô Khoát