

Số: 52/TTr-UBND

Bắc Sơn, ngày 25 tháng 9 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc thẩm định, phê duyệt quy hoạch chi tiết rút gọn
Dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi**

Kính gửi:

- UBND huyện Ân Thi;
- Phòng Kinh tế và hạ tầng.

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

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

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 16/VBHN-VPQH ngày 15/7/2020;

Căn cứ 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 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 Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 của Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch 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 hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 12/2022/QĐ-UBND ngày 15/4/2022 của UBND tỉnh Hưng Yên ban hành Quy định phân cấp quản lý và phân công nhiệm vụ về lĩnh vực quy hoạch xây dựng, kiến trúc trên địa bàn tỉnh Hưng Yên;

- Căn cứ Thông báo số 256/TB-UBND ngày 24/7/2024 của UBND tỉnh Hưng Yên về việc chấp thuận vị trí xây dựng Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi;

- Căn cứ Nghị quyết số 68/NQ-HĐND ngày 29/8/2024 của HĐND xã Bắc Sơn về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi;

Căn cứ Biên bản hội nghị về việc xin ý kiến tham gia vào đề án Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng, các tiêu chuẩn quy phạm chuyên ngành và các quy định pháp lý khác về quy hoạch xây dựng hiện hành có liên quan,

UBND xã Bắc Sơn đề nghị Phòng Kinh tế và hạ tầng thẩm định, UBND huyện Ân Thi phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn dự án " Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi " với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ DỰ ÁN

1. Tên Dự án: Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi.

2. Tên Đề án: Quy hoạch chi tiết rút gọn.

3. Chủ đầu tư: UBND xã Bắc Sơn.

4. Địa điểm thực hiện: xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên.

5. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

Dự án Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi, thuộc địa bàn quản lý của xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên; với các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc giáp: đất nuôi trồng thủy sản;
- Phía Đông Nam giáp: đất sản xuất nông nghiệp và khu dân cư;
- Phía Tây Bắc giáp: đất sản xuất nông nghiệp;
- Phía Tây Nam giáp: đường giao thông (đường QHM-01).

* Tổng diện tích quy hoạch **17.924,1 m²**.

6. Mục tiêu quy hoạch: Quy hoạch khu dân cư mới để đầu tư giá quyền sử dụng đất cho nhân dân làm nhà ở, tạo vốn xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội xã Bắc Sơn nói riêng và huyện Ân Thi nói chung, cải thiện điều kiện sinh hoạt của nhân dân và vệ sinh môi trường, đảm bảo trật tự an toàn giao thông, trật tự an ninh xã hội.

7. Quy hoạch sử dụng đất

7.1. Mục tiêu:

- Tổ chức trục phố kết hợp linh hoạt giữa các chức năng ở, làm việc, nghỉ ngơi tạo mức độ tiện nghi cho toàn bộ khu vực;
- Các công trình đầu tư xây dựng trong khu quy hoạch bao gồm loại hình nhà ở chia lô (liền kề) là chủ yếu;

- Phần lớn các dãy nhà đều có hướng đón gió tốt. Các chỉ tiêu về diện tích được tuân thủ theo đúng quy định và nhiệm vụ thiết kế;

- Dãy nhà ở chia lô có vị trí hợp lý, tận dụng được các trục đường chính chạy qua khu vực, tạo lợi thế đầu tư và hiệu quả kinh tế cao.

7.2. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

a. Bảng cơ cấu sử dụng đất:

Bảng tổng hợp cơ cấu sử dụng đất

TT	Chức năng lô đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Số lô (lô)	Mật độ XD tối đa (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa (lần)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liền kề	LK	7.593,55	76	90	5	4,5	42,37
2	Đất cây xanh	CX	2115,48		-	-	-	11,80
3	Đất đỗ xe	BĐX	311,50					1,74
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	419,12					2,34
5	Đất giao thông	-	7.484,45		-	-	-	41,75
	Tổng cộng		17.924,10					100,00

b. Chỉ tiêu đất ở:

- Diện tích đất ở: 7.593,55 m²

- Quy mô dân số:

- Tổng số dân dự kiến: 304 người
- Số người trung bình: 4 người/ hộ
- Số lô: 76 lô
- Chỉ tiêu đất ở: 24 m²/ người

c. Kiến trúc cảnh quan: Hình thức nhà ở liền kề được thiết kế theo phong cách hiện đại, hài hòa với khu vực xung quanh.

d. Mật độ xây dựng đơn vị ở:

- Nhà ở chia lô: 05 tầng; tầng 1 cao 4,1 m; tầng 2: cao 3,6 m; tầng 3 trở lên cao 3,6m; mật độ xây dựng là tối đa là 90%.

8. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

8.1. Giao thông:

a. Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của đường thiết kế:

+ Diện tích đất giao thông: 7.484,45 m², chiếm 41,75% tổng diện tích đất xây dựng.

+ Cấp thiết kế: Đường cấp IV đồng bằng

+ Cấp kỹ thuật: Cấp 20 đến 40

+ Loại mặt đường: Cấp cao A1

+ Bán kính cong bó vỉa tại các ngã 3 ngã 4: $R \geq 8,0m$

+ Cao độ các tuyến đường nội bộ thiết kế căn cứ cao độ của đường trục xã và đường Vân Du-Phù Ủng.

b. Giải pháp thiết kế mạng lưới đường:

Giao thông nội bộ trong khu quy hoạch đấu nối với đường trục xã.

Các chỉ tiêu kỹ thuật tuyến của hệ thống giao thông được thiết kế đảm bảo cho các phương tiện giao thông đến từng lô đất một cách dễ dàng, thuận tiện.

c. Tổ chức giao thông:

- Để đảm bảo an toàn giao thông trong khu quy hoạch, cần kẻ vạch sơn phân luồng, gờ giảm tốc và đặt biển báo tại các nút giao cắt.

- Công trình xây dựng, cây xanh không được làm hạn chế tầm nhìn và che khuất các biển báo, tín hiệu điều khiển giao thông. Khoảng cách tầm nhìn một chiều trên bình đồ phải đảm bảo tối thiểu: $\geq 75m$.

- Chiều rộng đường đi bộ qua mặt đường xe chạy phải lớn hơn 3m.

8.2. Chuẩn bị kỹ thuật san nền

+ Lựa chọn cao độ san nền: Đất khu vực quy hoạch chủ yếu ruộng canh tác, số vị trí ao thả cá. Địa hình khu vực hiện trạng tương đối bằng phẳng. Cao độ ruộng hiện trạng trung bình có độ chênh cao trung bình (+1.80)m. Cao độ thiết kế căn cứ cao độ của đường trục xã và đường Vân Du-Phù Ủng.

+ Độ dốc san nền trung bình $i = 0,25\%$

+ Cốt cao độ thiết kế trung bình: + 3,70 m.

+ Chiều cao san lấp trung bình: 1,90 m.

8.3. Cấp nước:

Khu vực quy hoạch được chia làm 76 lô cho đất nhà liền kề, trong đó:

a. Phương án cấp nước:

Đường ống cấp nước được quy hoạch là đường ống cấp nước kết hợp: cấp nước sinh hoạt và chữa cháy chạy theo các trục đường.

Tuyến ống chính phân phối được thiết kế mạng vòng, đảm bảo cấp nước đến mọi đối tượng được an toàn, giảm nguy cơ bị mất nước khi mạng lưới gặp sự cố. Đường ống cấp nước đặt bên dưới vỉa hè, độ sâu đặt ống trung bình 0.7 m (tính đến đỉnh ống). Tại các góc chuyển và trị trí van, tê, cút có bố trí gôỉ đỡ BTCT. Tại các vị trí ống qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ ống.

Tuyến ống dịch vụ cung cấp nước trực tiếp đến các đối tượng sử dụng nước. tuyến ống dịch vụ thiết kế chủ yếu là mạng hở, tại những điểm đầu nối với tuyến ống phân phối đều có van khóa để đảm bảo cho việc cấp nước cho các đối tượng sử dụng được liên tục.

b. Giải pháp thiết kế, tính toán

Khu vực quy hoạch được chia làm 76 lô cho đất nhà ở liền kề. Dự kiến trung bình có khoảng 4 người /1 hộ tổng số nhân khẩu khoảng 304 người. Căn cứ vào hiện trạng về kinh tế - xã hội và mức độ phát triển của khu vực áp dụng theo Quy chuẩn QCVN 01: 2021/BXD và Tiêu chuẩn TCXDVN 33:2006 chọn chỉ tiêu cấp nước như sau:

- + Chỉ tiêu cấp nước sinh hoạt là: 150 lít/người.ngày đêm;
- + Chỉ tiêu cấp nước cho tưới cây là: 3 lít/m².ngày đêm;
- + Chỉ tiêu cấp nước cho rửa đường là: 0,4 lít/m².ngày đêm;

Bảng tính toán nhu cầu dùng nước

TT	Hạng mục	Diện tích	Dân số	Chỉ tiêu cấp nước	Lưu lượng
Đơn vị		(m ²)	(người)	(l/ng.ngđ) (l/m ² .ngđ)	m ³ /ngđ
1	Đất ở	7593,55	304	150	45,6
2	Đất cây xanh	2.115,48		3	6,35
3	Đất giao thông	7484,45		0.4	2,99
4	Q ngày TB với hệ số rò rỉ Kr = 1.1			(1+2+3) x Kr	60,43
5	Q ngày max với hệ số dùng nước không điều hòa ngày K ngày max =1.3			Q ngày TB x K ngày max	78,56

8.4. Thoát nước mưa:

a. Phương án thoát nước

- Hệ thống thoát nước mưa được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước mưa và thoát nước thải.

- Các tuyến cống được vạch theo hướng đi là ngắn nhất để thuận tiện cho công tác kiểm tra và bảo dưỡng sau này.

b. Giải pháp thoát nước: Đối với các tuyến đường chính trong khu quy hoạch bố trí cống thoát nước tròn ly tâm đường kính từ D600 đến hệ thống thoát nước mặt của khu vực. Bố trí các hố ga thăm trên tuyến với khoảng cách khoảng 30 đến 40m một hố. Độ dốc các tuyến lấy theo độ dốc tối thiểu $i=1/d$, độ đầy tính toán bằng 1.

c. Phân chia lưu vực thoát nước mưa: Toàn bộ lượng nước mưa được xả ra đường công trên tuyến đường trục xã hiện có.

8.5. Cấp điện

a. Chỉ tiêu cấp điện: Khu đất dự án bao gồm 76 lô nhà ở liền kề (Tổng dân số dự kiến là 304 người). Căn cứ theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01: 2021/BXD, lấy chỉ tiêu cấp điện như sau:

- + Chỉ tiêu cấp điện sinh hoạt: 4kW/hộ
- + Chiều sáng đường phố: 0,12kW/đèn

b. Bố trí hệ thống điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho dự án lấy từ đường điện 35kV lộ 375-E28.17 cách dự án khoảng 450m.

- Xây dựng mới 01 tuyến cáp trên không 35kV và 1 tuyến cáp ngầm 35kV cấp điện cho trạm biến áp thuộc dự án. Cấp điện sử dụng loại cáp ngầm theo thỏa thuận với ngành điện, cáp được luồn trong ống bảo vệ, đi ngầm dọc theo đường quy hoạch trong khu dân cư đến trạm biến áp.

- Xây dựng mới Trạm biến áp 400kVa, được đặt tại khu cây xanh CX-02. Vị trí đặt trạm biến áp đảm bảo bán kính cấp điện tới các phụ tải gần, thuận tiện cho thi công xây dựng và quản lý vận hành, đảm bảo các khoảng cách an toàn lưới điện, không gây mất mỹ quan đô thị.

8.6. Quy hoạch chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng được xây dựng nhằm mục đích hỗ trợ người và các phương tiện tham gia giao thông, đồng thời nâng cao mỹ quan đô thị, nâng cao an ninh khu vực.

- Lắp mới tủ điều khiển chiếu sáng để điều khiển bật tắt hệ thống đèn chiếu sáng. Sử dụng loại tủ dùng Role thời gian, có chế độ điều khiển đóng ngắt tự động và bán tự động, tiết kiệm năng lượng.

- Đèn chiếu sáng sử dụng loại đèn LED để tiết kiệm điện năng và đảm bảo vận hành lâu dài.

- Cột đèn chiếu sáng sử dụng cột thép mạ kẽm. Chiều cao cột đèn và công suất đèn được tính toán phù hợp với bề rộng lòng đường được chiếu sáng.

- Cáp từ tủ điều khiển chiếu sáng đến các bảng điện của cột sử dụng cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn trong ống bảo vệ, đi ngầm dọc theo các tuyến đường quy hoạch.

8.7. Quy hoạch chiếu sáng:

- Xây dựng hệ thống cáp ngầm hạ thế và các tủ phân phối công tơ để cấp điện cho các phụ tải điện.

- Cấp điện: Sử dụng loại cáp 0,6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC, cáp từ tủ tổng 0,4kV thuộc trạm biến áp, luồn trong ống bảo vệ, đi ngầm dọc theo đường quy hoạch hoặc đi dọc theo khe kỹ thuật sau nhà, đến các tủ phân phối. Tiết diện cáp ngầm phải được tính toán theo điều kiện dòng phát nóng cho phép và kiểm tra lại theo điều kiện tổn thất điện áp.

- Tủ phân phối: Sử dụng loại tủ có lắp đặt được công tơ. Tủ được đặt trên vỉa hè đường hoặc đặt tại các khe kỹ thuật sau nhà. Các tủ phải được nối đất, trị số điện trở nối đất đảm bảo theo quy phạm.

8.8. Thoát nước thải & Vệ sinh môi trường

a. Thoát nước thải

- Phương án: Hệ thống thoát nước thải được quy hoạch là hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn giữa thoát nước thải sinh hoạt và thoát nước mưa.

- Giải pháp thoát nước thải:

+ Nước thải khu vực quy hoạch được thu gom bằng cống D315 sau đó đổ vào bể xử lý nước thải. Sau được đấu nối vào hệ thống thoát nước theo quy hoạch chung của khu vực.

+ Độ dốc của cống thoát nước được thiết kế sao cho vận tốc nước thải đủ lớn để đảm bảo khả năng tự làm sạch của cống và không nhỏ hơn $1/D$ (D: đường kính của cống thoát nước).

+ Lưu lượng nước thải được thu gom bằng 100% tổng lưu lượng nước cấp cho các nhu cầu sinh hoạt:

$$Q_{\text{thải tb}} = Q_{\text{cấpsh tb}} = 45,60 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$$

Q ngày max với hệ số không điều hòa ngày $K_d=1,2$ là $54,72 \text{ m}^3/\text{ngđ.}$

b. Vệ sinh môi trường

- Giải quyết rác thải vệ sinh môi trường bằng cách: Đặt các thùng rác nhỏ dọc theo các tuyến đường khoảng cách giữa các thùng rác là 50m/1 thùng thuận tiện cho dân đổ rác.

- Chỉ tiêu rác thải sinh hoạt $0,9\text{kg}/\text{người.ngđ.}$

- Tổng lượng rác thải phát sinh trong khu vực khoảng là: $0,274 \text{ tấn}/\text{ng.đ}$

c. Yêu cầu chung:

- Nước bẩn được thu gom triệt để, không xả tùy tiện ra môi trường. Trước khi thu gom vào hệ thống thoát thải, yêu cầu xử lý sơ bộ nước thải tại các bể tự hoại cục bộ.

- Thu gom triệt để chất thải rắn về khu tập trung xử lý.

9. Đánh giá tác động môi trường: Với mục tiêu xây dựng một khu tái định cư đồng bộ cơ sở hạ tầng đô thị, hài hoà với môi trường thiên nhiên, đảm bảo phát triển bền vững trong khu vực. Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và đi vào sử dụng có thể phát sinh các nguồn gây ô nhiễm môi trường như sau:

a. Trong quá trình xây dựng:

- Quá trình thi công xây dựng công trình có nhiều xe ô tô vận chuyển đất, cát và nguyên vật liệu tới chân công trình như: gạch, đá, cát, sỏi, sắt thép, xi măng... sẽ gây bụi, gây tiếng ồn tới môi trường khu vực, đồng thời việc lưu giữ cát, đá sỏi trên mặt bằng công trình cũng góp phần gây tắc các đường thoát nước khu vực và gây bụi khi có mưa to, gió lớn.

- Các chất thải trong quá trình xây dựng như: nước thải sinh hoạt, chất thải rắn sinh hoạt... cũng gây cho môi trường khu vực bị ô nhiễm. Nhưng các tác động này sẽ mất đi khi hoàn thành và đưa vào sử dụng.

b. Giai đoạn hoàn thành và khai thác sử dụng: Khi dự án được xây dựng hoàn thành đi vào khai thác, sử dụng thì các tác động như trong quá trình xây dựng không còn nữa. Đem lại cho khu vực môi trường sống tốt hơn, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội được cải thiện, đóng góp không gian kiến trúc đô thị. Tuy nhiên vẫn còn một số nguồn gây ô nhiễm như:

- Tiếng ồn từ các phương tiện đi lại...

- Nước thải, chất thải rắn nếu không được thu gom triệt để, các loại khí thải phát sinh từ quá trình phân huỷ kỵ khí các chất hữu cơ có trong nước thải, loại khí này phát sinh ở tất cả các các mạng lưới đường ống thoát nước gây ô nhiễm đến môi trường.

(Các chỉ tiêu chi tiết được thể hiện trong tập bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng)

Quy hoạch chi tiết rút gọn “Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi” nhằm mục đích đáp ứng nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện phát triển các ngành nghề thế mạnh của địa phương, là tiền đề thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương nói riêng và của huyện Ân Thi nói chung.

Vậy UBND xã Bắc Sơn kính đề nghị Phòng Kinh tế và hạ tầng thẩm định qua đó trình UBND huyện xem xét phê duyệt Quy hoạch chi tiết rút gọn “Khu dân cư nông thôn mới tại xã Bắc Sơn, huyện Ân Thi” để các đơn vị có liên quan làm cơ sở thực hiện các bước tiếp theo.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Nguyễn Văn Sinh