

Số: /TTr-UBND

Đại Hội, ngày tháng năm 2023

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân huyện **Tứ Kỳ**;
- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện **Tứ Kỳ**.

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật số: 47/2019/QH14 Ngày 22/11/2019 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ số 76/2015/QH13 và Luật Tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 26/11/2013;

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

Căn cứ Luật Bảo vệ Môi trường ngày 23/06/2014;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc Lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

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 Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 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 thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ xây dựng ban hành hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Công văn số 1354/BXD-VP ngày 28/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc Công bố Định mức dự toán xây dựng công trình – Phần khảo sát xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 14/2022/QĐ-UBND ngày 14/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Ban hành Quy định quản lý và bảo vệ kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Quyết định số 15/2022/QĐ-UBND ngày 21/10/2022 của UBND tỉnh Hải Dương về việc Ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Hải Dương;

Căn cứ Thông báo kết luận của Ban Thường vụ Tỉnh ủy số 920-TB/TU ngày 02/02/2023 về Kế hoạch, danh mục lập quy hoạch xây dựng điểm dân cư, khu dân cư, khu đô thị mới trên địa bàn tỉnh năm 2023;

Căn cứ công văn số 319/UBND-VP ngày 08/02/2023 của UBND tỉnh Hải Dương V/v tổ chức lập và triển khai thực hiện kế hoạch, danh mục lập quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị trên địa bàn tỉnh năm 2023;

Căn cứ quy hoạch sử dụng đất của xã Đại Hợp đã được UBND huyện Tứ Kỳ phê duyệt;

Trích thực hiện Nghị quyết Đảng uỷ ban chấp hành đảng bộ xã Đại Hợp và trích thực hiện Nghị quyết của HĐND xã Đại Hợp về việc khảo sát, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

Ủy ban nhân dân xã Đại Hợp trình phòng Kinh tế hạ tầng, Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ xem xét thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ và kinh phí lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500, với những nội dung sau:

1. Tên đồ án:

Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500.

2. Vị trí, ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có vị trí giáp đường QL.37 có các hướng tiếp giáp như sau:

- + Phía Bắc giáp dân cư thôn;
- + Phía Nam giáp kênh Bắc Hưng Hải và QL.37;
- + Phía Đông giáp Sân thể thao và trường mầm non;
- + Phía Tây giáp nương và ruộng canh tác;

Diện tích xây dựng Khu dân cư khoảng 3.37 ha

Tổng diện tích nghiên cứu quy hoạch: khoảng 3.5 ha.

(Phạm vi ranh giới và quy mô diện tích sẽ được xác định cụ thể sau khi đồ án được cấp có thẩm quyền phê duyệt).

3. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch chi tiết:

Xã Đại Hợp nằm về phía Tây nam huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương. Xã có diện tích đất tự nhiên là 430,0 ha. Phía Bắc giáp với xã Tân Kỳ; phía Tây giáp với xã Dân Chủ, Quảng Nghiệp; phía Nam giáp với xã Ứng Hòa huyện Ninh Giang; phía Đông giáp với xã Quang Khải. Xã có hệ thống giao thông tương đối đầy đủ khép kín, có đường Quốc lộ 37 và đường huyện lộ 391B chạy qua xã, các trục đường xã, đường thôn, đường xóm 100 % được cứng hoá do vậy rất thuận lợi cho việc giao thông đi lại trao đổi hàng hoá của nhân dân. Xã có trên 4.556 m bờ kênh Bắc Hưng Hải chạy qua, hệ thống thuỷ lợi đầy đủ cơ bản đáp ứng việc tưới tiêu phục vụ sản

xuất nông nghiệp. Xã có 2460 hộ với số khẩu là 7501 nhân khẩu được phân bố tại 03 thôn gồm: thôn Báo Đáp, thôn Độ Trung, thôn Quảng Giang.

Trong thời gian qua, cùng với quá trình tăng trưởng kinh tế - xã hội của huyện Tứ Kỳ, kinh tế - xã hội của xã cũng có những bước phát triển tích cực, đời sống nhân dân ngày càng được nâng cao. Tuy nhiên, đằng sau những kết quả bước đầu đã đạt được còn tồn tại những dấu hiệu thiếu bền vững của quá trình phát triển như nguồn tài nguyên của xã chưa được khai thác có hiệu quả, nhu cầu sử dụng đất đai trong quá trình phát triển kinh tế - xã hội ngày càng tăng mạnh nhưng phân bố chưa hợp lý.

Những khu dân cư vẫn chủ yếu tập trung trong các khu vực làng với những điều kiện về vị trí địa lý và giao thông không thuận lợi, hạn chế về mặt phát triển kinh tế và xã hội.

Dự án xây dựng “Khu dân cư Quảng Giang” với vị trí thuận lợi nằm ngay trục đường nối QL.37 với thôn Quảng Giang, đây là vị trí thuận lợi thu hút đất dễ dàng, đầu tư hạ tầng ít tốn kém đem lại hiệu quả kinh tế xã hội cao.

Chính vì vậy việc xây dựng “Khu dân cư Quảng Giang” để đáp ứng nhu cầu đất ở của nhân dân, góp phần phát triển kinh tế xã hội trên địa bàn xã Đại Hợp nói riêng và cho huyện Tứ Kỳ và các vùng lân cận nói chung.

Do vậy việc lập *Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500* trở nên cần thiết và mang tính cấp bách.

4. Mục tiêu, tính chất và nguyên tắc:

4.1. Mục tiêu:

- Xây dựng điểm dân cư mới khang trang hiện đại, đáp ứng nhu cầu đất ở của xã cũng như của thôn trong hiện tại và tương lai. Đồng thời chuyển mục đích sử dụng đất - từ đất canh tác kém hiệu quả - phù hợp với định hướng chung của xã.

- Tạo cơ sở pháp lý để quản lý xây dựng theo quy hoạch và hình thành các dự án đầu tư xây dựng.

4.2. Nguyên tắc:

- Đề xuất giải pháp về quy hoạch kiến trúc, tổ chức đồng bộ về không gian kiến trúc cảnh quan khu dân cư; tăng cường không gian xanh để tạo cảnh quan đô thị hài hòa với cảnh quan xung quanh.

- Xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, khớp nối với các dự án xung quanh, phù hợp với định hướng theo đồ án quy hoạch chung của huyện

- Xác định chương trình, dự án ưu tiên đầu tư, phân đợt đầu tư xây dựng và đề xuất các giải pháp về nguồn vốn theo các quy định hiện hành.

- Xây dựng Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết, làm cơ sở để quản lý đầu tư xây dựng theo Quy hoạch đã được phê duyệt.

- Làm cơ sở nghiên cứu lập dự án đầu tư theo quy định.

4.3. Tính chất.

Là điểm dân cư, chức năng chính là cung cấp nhu cầu đất ở mới, cây xanh và hạ tầng kỹ thuật.

5. Nội dung lập quy hoạch:

- Phân tích, đánh giá đặc điểm tự nhiên, thực trạng đất xây dựng trên cơ sở thống kê tổng hợp và các số liệu điều tra các hồ sơ quy hoạch chi tiết, quy hoạch chung liên quan đến khu vực lập quy hoạch.

- Xác định các chỉ tiêu sử dụng đất, hạ tầng diện tích, mật độ xây dựng, tầng cao xây dựng, vị trí quy mô các công trình ngầm, xác định khoảng lùi công trình đối với trục đường.

- Xác định yêu cầu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, các điểm nhân trọng tâm.

- Xác định nguyên tắc, yêu cầu và tổ chức hạ tầng kỹ thuật gồm:

+ Giao thông: Mạng lưới giao thông, quy mô các tuyến đường chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng;

+ Chuẩn bị kỹ thuật: Lựa chọn và xác định cao độ xây dựng phù hợp với quy hoạch chung, thiết kế san nền và tính khối lượng đào, đắp;

+ Cấp nước: Xác định nhu cầu dùng nước và nguồn nước cấp, vị trí quy mô mạng lưới đường ống cấp nước;

+ Thoát nước tự nhiên, nước thải và vệ sinh môi trường;

Xác định tổng lượng nước thải, rác thải, vị trí quy mô mạng lưới thoát nước.

+ Cấp điện: Xác định nhu cầu sử dụng, nguồn cung cấp; vị trí quy mô mạng lưới đường trung thế, hạ thế, hệ thống chiếu sáng;

- Khớp nối hệ thống hạ tầng kỹ thuật phù hợp giai đoạn đầu đồng thời đáp ứng giai đoạn tiếp theo của quy hoạch.

- Dự thảo quy định quản lý quy hoạch.

6. Các dự báo quy mô dân số, phân khu chức năng:

- Định hướng khu vực quy hoạch và hướng đầu tư phát triển trong tương lai là khu dân cư mới cao cấp đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cơ bản tuân theo các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

6.1. Quy mô dân số

- Quy mô diện tích: Diện tích quy hoạch khoảng 3.46 ha;

- Quy mô dân số dự kiến khoảng 450 người.

6.2. Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng dự kiến:

- Đất ở;

- Đất Thương mại dịch vụ;

- Đất cây xanh, mặt nước;

- Đất hạ tầng kỹ thuật;

- Đất giao thông, bãi đỗ xe.

7. Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật

Căn cứ các quy định về quy hoạch xây dựng, các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu của đô án như sau:

a. Quy mô và chỉ tiêu đất đai quy hoạch:

+ Đất ở: $\geq 25\text{m}^2/\text{người}$, $\geq 28\%$.

+ Đất cây xanh, mặt nước: $\geq 2\text{m}^2$ người;

b. Giao thông:

+ Đất giao thông: $\geq 5\text{m}^2/\text{người}$;

+ Bãi đỗ xe: $\geq 2.5\text{m}^2/\text{người}$.

c. Cấp nước:

+ Nước sinh hoạt: ≥ 80.0 lít/người ngày đêm.

+ Nước công cộng: ≥ 2.0 lít/ m^2 sàn.

+ Nước tưới cây: ≥ 3.0 lít/ m^2 ngày.

+ Nước rửa đường: ≥ 0.4 lít/ m^2 ngày.

+ Nước cho hạ tầng (bản thân trạm xử lý): 7% tổng lưu lượng nước.

+ Nước dự phòng: $\geq 10\%$ tổng lưu lượng nước.

d. Cấp điện:

+ Nhà liền kề: $\geq 3\text{kWh}/\text{hộ}$.

+ Biệt thự: $\geq 5\text{kW}/\text{hộ}$

+ Công trình công cộng: $\geq 20\text{W}/\text{m}^2$ sàn.

+ Trung tâm thương mại, văn phòng: $\geq 30\text{W}/\text{m}^2$ sàn.

+ Điện công viên, cây xanh: ≥ 0.5 W/ m^2 .

+ Điện chiếu sáng: $\geq 1.0\text{W}/\text{m}^2$.

e. Thông tin liên lạc:

+ Nhà ở: 1 máy/4 người.

+ Công cộng, cơ quan: 1 máy/200 m^2 sàn.

f. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

+ Lưu lượng nước thải: $\geq 80\%$ Qsh.

+ Chất thải rắn: 1,2 kg/người/ngày đêm.

8. Các yêu cầu và nguyên tắc cơ bản của quy hoạch:

Rà soát quỹ đất hiện có, các dự án đầu tư đã và đang triển khai xây dựng trong khu vực, các quy hoạch ngành, mạng lưới liên quan, các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy chế quản lý quy hoạch kiến trúc có liên quan đến khu vực... phân tích, đánh giá để có giải pháp quy hoạch phù hợp, đảm bảo đồng bộ về quy hoạch kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật đồng thời xác định các yếu tố khống chế trong khu vực.

Điều tra, thu thập các tài liệu, số liệu liên quan đến các điều kiện tự nhiên, tài nguyên, KTXH, hiện trạng sử dụng đất đai... phục vụ quy hoạch sử dụng đất.

9. Hồ sơ sản phẩm:

Hồ sơ sản phẩm quy hoạch lập trên cơ sở Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010, Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ và Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24 tháng 10 năm 2022 của Bộ Xây Dựng.

- Sơ đồ vị trí và ranh giới khu đất xây dựng;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch chi tiết chia lô, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500.

10. Dự toán kinh phí:

Chi phí Khảo sát, đo đạc địa hình và lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500; quy mô 34584.81m² như sau:

Stt	Hạng mục	Giá trị sau thuế (đ)	Ghi chú
A	CHI PHÍ TƯ VẤN	242.155.000	
I	PHẦN KHẢO SÁT XÂY DỰNG		
1	Chi phí khảo sát địa hình	51.738.000	TT
2	Chi phí lập nhiệm vụ khảo sát	1.552.000	TT
3	Chi phí giám sát công tác khảo sát XD	2.107.000	TT
II	PHẦN NHIỆM VỤ QUY HOẠCH		
1	Chi phí lập nhiệm vụ QHCTXD	23.078.000	
III	PHẦN QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG		
1	Chi phí lập QHCTXD	163.680.000	
B	CHI PHÍ KHÁC	53.072.000	
1	Chi phí thẩm định Nhiệm vụ QH	4.196.000	
2	Chi phí thẩm định Quy hoạch	18.302.000	
3	Chi phí Quản lý nghiệp vụ lập đồ án QH	15.773.000	
4	Chi phí lấy ý kiến nhân dân	5.000.000	
5	Chi phí công bố Quy hoạch	5.000.000	
6	Chi phí thẩm tra, phê duyệt quyết toán	1.683.000	
7	Chi phí kiểm toán độc lập	3.118.000	
C	CHI PHÍ TRONG QUÁ TRÌNH LỰA CHỌN NHÀ THẦU	0	
D	TỔNG KINH PHÍ	295.227.000	
Bằng chữ			
Hai trăm chín mươi lăm triệu hai trăm hai mươi bảy ngàn đồng chẵn.			

11. Nguồn vốn

Nguồn vốn: Từ nguồn đầu giá quyền sử dụng đất của dự án và các nguồn vốn hợp pháp khác.

12. Tổ chức thực hiện

- Đơn vị tổ chức lập quy hoạch:

Ủy ban nhân dân xã Đại Hợp.

- Đơn vị tư vấn:

Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương.

- Tiến độ thực hiện:

+ Lập, phê duyệt quy hoạch quý II năm 2023

+ Lập dự án đầu tư: quý III năm 2023;

+ Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật: quý IV năm 2023;

+ Triển khai thi công xây dựng: quý I năm 2024.

11. Phân công thực hiện:

13.1. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch:

- Ủy ban nhân dân xã Đại Hợp.

13.2. Đơn vị tư vấn lập quy hoạch:

- Công ty cổ phần khảo sát địa chất và xây dựng Hải Dương.

13.3. Cơ quan thẩm định:

- Phòng Kinh tế & Hạ tầng huyện Tứ Kỳ.

13.4. Cơ quan phê duyệt:

- Ủy ban nhân dân huyện Tứ Kỳ.

Trên đây là nội dung Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500. Ủy ban nhân dân xã Đại Hợp kính trình phòng Kinh tế & Hạ tầng, UBND huyện Tứ Kỳ xem xét thẩm định, phê duyệt nhiệm vụ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư Quảng Giang, xã Đại Hợp, huyện Tứ Kỳ, tỉnh Hải Dương, tỷ lệ 1/500 theo đúng quy định hiện hành.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;

- Lưu: VP

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
XÃ ĐẠI HỢP**

Nguyễn Đình Minh