

Số: *189* /TTr-UBND

Nghi Xuân, ngày 18 tháng 11 năm 2019

TỜ TRÌNH

V/v thẩm định, phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xuân Hồng gắn với phát triển TMDV du lịch đền Chợ Củi tại xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tĩnh;
- Sở Xây dựng Hà Tĩnh.

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

Căn cứ Nghị định 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 Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng số QCVN 01:2008/BXD ban hành theo Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ Xây dựng về quy định hồ sơ của từng loại quy hoạch đô thị;

Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/4/2017 của Bộ Xây dựng về Hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh ban hành Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Tĩnh;

Quyết định số 3474/QĐ-UBND ngày 30/11/2010 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu di tích Lịch sử - Văn hóa quốc gia đền chợ Củi, huyện Nghi Xuân;

Căn cứ Quyết định số 2745/UBND-XD ngày 16/08/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới gắn với thương mại, dịch vụ, du lịch đền chợ Củi tại xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt Quy hoạch quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xuân Hồng gắn với phát triển TMDV du lịch đền Chợ Củi tại xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân với các nội dung sau:

I. THÔNG TIN CHUNG:

1. **Tên đồ án:** Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xuân Hồng gắn với phát triển TMDV du lịch đền Chợ Cùi tại xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.

2. **Chủ đầu tư:** UBND huyện Nghi Xuân.

3. **Nhà thầu khảo sát, lập quy hoạch:** Công ty cổ phần CED.

4. **Vị trí, phạm vi ranh giới quy hoạch:**

- Vị trí 1: Tại thôn 2, xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

- Phạm vi ranh giới:

+ Phía Đông Bắc: Giáp đường trục xã;

+ Phía Tây Nam: Giáp khu dân cư và Nhà văn hóa Thôn 2;

+ Phía Tây Bắc: Giáp đường gom quốc lộ 1A;

+ Phía Đông Nam: Giáp đất sản xuất nông nghiệp.

II. NỘI DUNG QUY HOẠCH

1. Tính chất, mục tiêu quy hoạch

1.1. Tính chất:

Là Khu dân cư nông thôn mới có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, phù hợp với hạ tầng chung tại khu vực với các chức năng chính là: Các khu chia lô đất ở; khu Thương mại dịch vụ; đất cây xanh - công cộng; Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật.

1.2. Mục tiêu:

- Quy hoạch Khu dân cư nông thôn mới kết hợp với phát triển các hoạt động thương mại dịch vụ, du lịch văn hóa tâm linh gắn liền với khai thác phát huy hiệu quả Khu di tích quốc gia đền Chợ Cùi; đáp ứng nhu cầu về đất ở, nhà ở, thương mại dịch vụ của người dân xã Xuân Hồng và các vùng phụ cận.

- Xác định cụ thể quỹ đất để xây dựng nhà ở, công trình thương mại dịch vụ, công trình phục vụ công cộng tại khu vực lập quy hoạch.

- Là cơ sở pháp lý để triển khai dự án đầu tư xây dựng, quản lý xây dựng và kiểm soát phát triển theo quy hoạch được phê duyệt.

2. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cân bằng sử dụng đất theo ranh giới quy hoạch

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	OM	52,904.47	54.06
	A1	OM-A1	2,304.85	
	A2	OM-A2	1,766.90	
	A3	OM-A3	1,798.40	
	A4	OM-A4	1,798.40	
	A5	OM-A5	3,538.00	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	A6	OM-A6	1,798.40	
	A7	OM-A7	1,798.40	
	A8	OM-A8	1,766.90	
	A9	OM-A9	1,454.37	
	B1	OM-B1	1,945.60	
	B2	OM-B2	1,719.88	
	B3	OM-B3	1,772.00	
	B4	OM-B4	1,772.00	
	B5	OM-B5	1,772.00	
	B6	OM-B6	1,772.00	
	B7	OM-B7	1,719.88	
	B8	OM-B8	1,629.13	
	C1	OM-C1	1,055.62	
	C2	OM-C2	1,439.75	
	C3	OM-C3	1,772.00	
	C4	OM-C4	1,772.00	
	C5	OM-C5	1,772.00	
	C6	OM-C6	1,772.00	
	C7	OM-C7	1,439.75	
	C8	OM-C8	1,258.48	
	D1	OM-D1	1,725.92	
	D2	OM-D2	873.26	
	D3	OM-D3	873.26	
	D4	OM-D4	1,717.93	
	D5	OM-D5	873.26	
	D6	OM-D6	873.26	
	D7	OM-D7	828.34	
	D8	OM-D8	730.53	
2	Đất TMDV	TMDV	8,247.00	8.43
3	Đất cây xanh công cộng	CXCC	6,455.98	6.60
4	Đất kỹ thuật	KT	200.18	0.20
5	Đất giao thông		30,048.10	30.71
	Tổng cộng		97,855.73	100.00

3. Bố cục quy hoạch

- Thiết kế, bố trí các lô đất, công trình trong toàn khu được bố trí phù hợp với hướng gió, chiếu sáng nhằm đáp ứng nhu cầu thiết kế công trình phù hợp với điều kiện khí hậu và phát triển bền vững;

- Bố cục không gian kiến trúc hợp lý, thiết kế linh hoạt phù hợp nhiều nhu cầu sử dụng khác nhau, nhằm hạn chế các giao thông đi lại không cần thiết, phát triển các loại hình giao thông bộ, xe đạp;

- Cung cấp chính xác, tiện nghi hệ thống không gian mở cho người sử dụng và người làm việc trong khu quy hoạch;

- Không gian quy hoạch kiến trúc, cảnh quan khu vực quy hoạch được tổ chức trên cơ sở “hướng nội” với hạt nhân là cây xanh vườn dạo; Các công trình kiến trúc đều được định hướng thiết kế “mở” ra phía các khoảng cây xanh.

- Các công trình xây dựng có chức năng nhà ở được bố trí hợp lý để hạn chế ánh nắng mặt trời từ hướng Tây, Tây Bắc, Tây Nam; bố trí nhiều khoảng trống trồng cây xanh, các vách chắn nắng di động để tạo tầm nhìn tối đa ra phía mặt nước, cây xanh.

4. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

4.1 Giao thông

Mạng lưới đường quy hoạch đảm bảo liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan khu vực; Tận dụng tối đa hướng các tuyến đường hiện trạng đã có; Đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật theo tiêu chuẩn, quy chuẩn hiện hành.

Stt	Mặt cắt	Chiều dài (m)	Chiều rộng mặt đường (M)	Chiều rộng vỉa hè (m)	Nền đường (m)
1	1-1	545,20	2x10+2x11	2x5	62,00
2	2-2	202,18	10,50	2x5	20,50
3	3-3	201,85	7,00	2x4	15,00
4	4-4	394,00	7,50	2x5	17,50
5	5-5	1480,00	7,00	2x3	13,00
6	6-6	440,10	6,00	2x3	12,00

- Cắm mốc hệ thống giao thông

+ Hệ thống các mốc đường thiết kế cắm theo tim tuyến của các trục đường tại các ngã giao nhau trong bản đồ quy hoạch giao thông và cắm mốc đường đồ tỷ lệ 1/500;

+ Toạ độ X và Y của các mốc thiết kế được tính toán trên lưới toạ độ của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ toạ độ quốc gia;

+ Cao độ các mốc thiết kế xác định dựa vào cao độ nền của bản đồ đo đạc tỷ lệ 1/500 theo hệ cao độ Nhà nước;

- Xác định chỉ giới xây dựng và chỉ giới đường đỏ: Chỉ giới đường đỏ các tuyến đường tuân thủ theo quy mô bề rộng lộ giới trong quy hoạch, được xác định cụ thể theo mặt cắt ngang đường được thể hiện trên bản đồ quy hoạch giao thông tỷ lệ 1/500.

4.2 Chuẩn bị kỹ thuật

- San nền: Cao độ xây dựng của khu vực quy hoạch từ 3,20-4,40m. San nền khu đất cần tận dụng địa hình tự nhiên, tận dụng vật liệu tại địa phương để san lấp

mặt bằng. Tiến hành nạo vét. Hướng dốc nền nghiêng về các tuyến mương thoát nước chính và hướng xuống khu vực Đông Bắc.

- Thoát nước mưa:

+ Lựa chọn hệ thống thoát nước riêng hoàn toàn. Nước mưa được thu gom bằng các tuyến cống bê tông ly tâm D400, D600, D800 đặt dọc theo các tuyến đường trong khu vực rồi thoát lên phía Đông Bắc khu quy hoạch.

+ Kết cấu cống: Sử dụng ống cống bê tông ly tâm đúc sẵn tải trọng B và tải trọng D tại các điểm qua đường.

4.3 Cấp điện và chiếu sáng công cộng

- Nguồn điện: Nguồn điện cung cấp cho khu đất quy hoạch là đường dây trung áp 35KV đi gần khu vực dự án.

- Lưới hạ áp 0,4KV : Dự kiến xây dựng mới bố trí các tuyến 0,4 kV đáp ứng nhu cầu dùng điện. Toàn bộ mạng lưới 0,4kv và chiếu sáng bố trí đi ngầm. Đường dây 0,4KV và chiếu sáng dùng hệ thống cột điện. Kết cấu lưới hạ áp theo mạng hình tia.

- Mạng lưới chiếu sáng của các trục đường được bố trí như sau: Các tuyến chiếu sáng đường bố trí đi ngầm bố trí 1 tuyến chiếu sáng 1 bên đường.

4.4 Cấp nước

- Nguồn nước: Trước mắt sử dụng nước mưa và nước ngầm cục bộ, về lâu dài lấy từ đường ống quy hoạch cấp nước D110 theo quy hoạch nông thôn mới xã Xuân Hồng chạy theo các tuyến đường trục chính của khu quy hoạch.

- Nước cấp cho khu vực thiết kế sẽ được lấy từ các điểm đầu nối mạng lưới cấp nước phân phối với mạng lưới cấp nước cấp 1 đường kính D110. Mạng lưới cấp nước phân phối được thiết kế mạng cành cây. Đường ống cấp nước phân phối lấy nước từ mạng lưới cấp nước cấp 1. Mạng lưới cấp nước phân phối được tính toán theo phương pháp tính toán đương lượng đối với nhà ở, công trình công cộng.

4.5 Thoát nước thải và vệ sinh môi trường

- Thoát nước thải: Nước bẩn được xử lý sơ bộ ở các bể tự hoại tại các hộ gia đình được thu gom bằng hệ thống mương thoát nước B400 chạy phía sau nhà các hộ dân đổ ra hệ thống cống thoát nước D300 rồi dẫn ra khu xử lý nước thải đặt phía Đông Bắc khu quy hoạch, tại đây nước thải được xử lý đạt tiêu chuẩn rồi mới đổ ra đường ống thoát nước mưa và thoát ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn sinh hoạt: Phân loại tại nguồn thành 2 loại: Chất thải rắn vô cơ (kim loại, giấy, bao bì thủy tinh v.v..) được định kỳ thu gom và chất thải rắn hữu cơ (lá cây, rau, quả, củ v.v..) được thu gom hàng ngày. Khu vực công cộng sẽ đặt các thùng chứa CTR ở những điểm dọc hai bên các tuyến phố chính. Chất thải rắn sẽ được thu gom tại bãi trung chuyển rác.

III. HỒ SƠ THIẾT KẾ TRÌNH

- Các bản vẽ thiết kế quy hoạch, thuyết minh đồ án quy hoạch;

- Quyết định số 2745/UBND-XD ngày 16/08/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới gắn với thương mại, dịch vụ, du lịch đền chợ Cùi tại xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ năng lực của Công ty cổ phần CED (đơn vị tư vấn lập quy hoạch).

- Chứng chỉ hành nghề của Chủ nhiệm lập đồ án quy hoạch và các chủ trì chuyên ngành khác.

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng thẩm định, trình UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu dân cư nông thôn mới Xuân Hồng gắn với phát triển thương mại, dịch vụ, du lịch đền Chợ Cùi, xã Xuân Hồng, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500 với các nội dung nêu trên. /.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VT, KT&HT.

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH



Nguyễn Hải Nam

