

**ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN NGHI XUÂN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 158 /TTr-UBND

Nghi Xuân, ngày 01 tháng 12 năm 2020

TỜ TRÌNH

V/v thẩm định, phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát địa hình, lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô thị Xuân An (giai đoạn 2), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500

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 Luật Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12, ngày 17/06/2009;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP, ngày 14/01/2013 của Chính phủ về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch 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; Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị; Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung Thiết kế đô thị; Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/1/2011 của Bộ Xây dựng hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 19/2019/QĐ/UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc 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 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/02/2020 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định một số nội dung về quản lý quy hoạch xây dựng và cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số Quyết định số 831/UBND-QĐ ngày 1/4/2013 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn 2030;

Căn cứ Quyết định số 943/QĐ-UBND ngày 23/3/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh, tỷ lệ 1/2.000;

Căn cứ Quyết định số 2862/QĐ-UBND ngày 01/9/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc thu hồi và chấm dứt hiệu lực các Văn bản, hồ sơ liên quan đến quy hoạch Khu đô thị Xuân An tại thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân;

Căn cứ Văn bản số 5890/UBND-XD ngày 03/9/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân (giai đoạn 2); Văn bản số 1822/SXD-KTQH4 ngày 10/7/2020 của Sở Xây dựng về việc lập quy hoạch chi tiết khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2);

Căn cứ hồ sơ nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị du lịch Xuân An (giai đoạn 2), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500 do Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh và Công ty CP Tư vấn thiết kế và Xây dựng đô thị Việt Nam lập tháng 9 năm 2020;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng Hà Tĩnh thẩm định và trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô thị Xuân An (giai đoạn 2), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500, với các nội dung cụ thể như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu Đô thị Xuân An (giai đoạn 2), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỷ lệ 1/500.
2. Cơ quan tổ chức lập quy hoạch: Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân.
3. Cơ quan tài trợ kinh phí lập quy hoạch: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Đông Dương Thăng Long.
4. Đơn vị lập nhiệm vụ khảo sát địa hình, lập quy hoạch chi tiết: Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh và Công ty CP Tư vấn thiết kế và Xây dựng đô thị Việt Nam.
5. Địa điểm thực hiện: Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh;
6. Phạm vi, ranh giới, quy mô khảo sát, lập quy hoạch:
 - a. Vị trí quy hoạch: Thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.
 - b. Phạm vi ranh giới:
 - Phía Bắc: Giáp dự án Khu đô thị Xuân An - Giai đoạn 1 (đã được đầu tư xây dựng), đường hiện trạng đi Xuân Thành.
 - Phía Nam: Giáp đường quy hoạch 35m đi QL ven biển;
 - Phía Đông: Giáp đất sản xuất nông nghiệp và đường đi biển Xuân Thành;

- Phía Tây: Giáp đường Quốc lộ 1A và Quốc lộ 8B hiện trạng.

c. Quy mô lập quy hoạch: 98,4 ha.

7. Mục tiêu quy hoạch:

- Nhằm cụ thể hoá Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An đến năm 2025, tầm nhìn 2030 đã được UBND tỉnh Hà Tĩnh phê duyệt tại Quyết định số Quyết định số 831/UBND-QĐ ngày 1/4/2013.

- Nhằm phát huy hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở tại địa phương, phục vụ công tác quản lý quy hoạch xây dựng, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình thu hút đầu tư xây dựng các khu đô thị mới có hạ tầng đồng bộ, văn minh hiện đại, góp phần chỉnh trang đô thị và xây dựng huyện Nghi Xuân đạt chuẩn đô thị loại IV.

- Kiến tạo một Khu đô thị sinh thái có hạ tầng đồng bộ, gắn kết với tổng thể Quy hoạch chung huyện Nghi Xuân theo các chỉ tiêu và yêu cầu phù hợp. Nghiên cứu hài hòa bổ trợ về sử dụng đất cũng như tính chất, quy mô các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội trong không gian phát triển chung.

- Xác định quy mô các khu chức năng, tổ chức không gian, kiến trúc, xây dựng cơ sở hạ tầng phù hợp với địa hình, điều kiện tự nhiên của khu vực quy hoạch.

- Xác định quỹ đất cụ thể để xây dựng các công trình phục vụ công cộng và quỹ đất ở mới cho địa phương.

- Lập được kế hoạch khai thác và sử dụng quỹ đất một cách hợp lý, tạo lập một môi trường không gian, kiến trúc cảnh quan phù hợp với tính chất và chức năng phục vụ đảm bảo tính hài hòa và đồng bộ với xu hướng phát triển của khu vực.

- Góp phần tăng cường số lượng và chất lượng dịch vụ du lịch, dịch vụ, trên cơ sở khai thác có hiệu quả tài nguyên du lịch của khu vực trong mối quan hệ với các ngành kinh tế khác.

- Tạo thu nhập cho doanh nghiệp và người dân trong vùng quy hoạch, giải quyết việc làm đồng thời tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương.

- Là cơ sở pháp lý cho việc quản lý tài nguyên đất đai một cách hợp 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 và tuân thủ các Quy định hiện hành của Nhà nước.

8. Tính chất và chức năng khu vực lập quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu đô thị sinh thái mới, với cảnh quan thiên nhiên là điểm nhấn nổi bật về kiến trúc xanh, thân thiện môi trường và là biểu tượng của xu hướng đô thị du lịch của Hà Tĩnh trong tương lai, được đầu tư xây dựng đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng nhu cầu sinh hoạt và nhu cầu ở của nhân dân địa phương, góp phần cụ thể hóa quy hoạch chung thị trấn Xuân An.



b) Chức năng: Bao gồm nhóm nhà ở xây dựng mới, đất công cộng dịch vụ, trường học, cây xanh, mặt nước, đất hạ tầng kỹ thuật, bãi đỗ xe và đường giao thông.

9. Về chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất :

a. Các chỉ tiêu sử dụng đất:

- Cơ cấu tổ chức phân khu chức năng dự kiến:

Cơ cấu sử dụng đất			
TT	Chức năng sử dụng đất	Tỷ lệ (%)	Diện tích (ha)
	Tổng diện tích đất lập quy hoạch	100,0	98,40
1	Đất công cộng	3 ÷ 5	2,95 ÷ 4,92
2	Đất ở	30 ÷ 45	29,52 ÷ 44,28
4	Đất cây xanh, mặt nước	20 ÷ 30	19,68 ÷ 29,52
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	1 ÷ 3	0,98 ÷ 2,952
6	Đất giao thông	15 ÷ 30	14,76 ÷ 29,52

b. Các chỉ tiêu hạ tầng xã hội: Tuân thủ Quy chuẩn Xây dựng Việt Nam.

c. Các chỉ tiêu về hạ tầng kỹ thuật:

- Các chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật của khu vực quy hoạch như trong bảng sau:

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
1	Đất đường giao thông và giao thông tĩnh (đến đường phân khu vực)	$\geq 18 \%$
2	Bãi đỗ xe	Công cộng, dịch vụ, thương mại: 20m^2 đỗ xe/ 100m^2 sàn sử dụng.
3	Cấp nước	
	- Sinh hoạt	≥ 180 lít/người – ngày đêm
	- Công cộng, dịch vụ	≥ 3 lít/ m^2 sàn – ngày đêm
	- Trường mẫu giáo – mầm non	≥ 100 lít/cháu – ngày đêm
	- Tưới vườn hoa, công viên	≥ 3 lít/ m^2 – ngày đêm
	- Rửa đường	$\geq 0,5$ lít/ m^2 – ngày đêm
	- Nước dự phòng, rò rỉ	15% Σ nước cấp
4	Cấp điện	
	- Sinh hoạt	
	+ Khu biệt thự	5 kw/hộ
	+ Khu liên kề	3 kw/hộ
	- Công cộng, dịch vụ	$30\text{ w}/\text{m}^2$ sàn
	- Nhà trẻ, mẫu giáo	0,2 kw/cháu
5	Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	

TT	Chức năng sử dụng đất	Chỉ tiêu đề xuất
	- Thoát nước thải	Lấy theo tiêu chuẩn cấp nước
	- Chất thải rắn	1,3 kg/người – ngày
6	Thông tin liên lạc	
	- Nhà ở	2 máy/ hộ
	- Nhà trẻ, mầm non	15 máy/trường
	- Khu công cộng, cơ quan, TDTT	1 máy/ 100m ² sân

d. Kiểm soát không gian kiến trúc cảnh quan:

Thực hiện theo các nội dung tại Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về 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.

10. Về nội dung nhiệm vụ khảo sát địa hình phục vụ lập Quy hoạch:

a. Mục đích: Công tác trắc địa, khảo sát đo vẽ bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 nhằm cung cấp bản vẽ, số liệu tọa độ, độ cao hiện trạng, địa hình, địa vật phục vụ dự án quy hoạch Khu đô thị Xuân An - Giai đoạn 2, đáp ứng các yêu cầu về lập hồ sơ, bản vẽ quy hoạch theo quy định của Luật Xây dựng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

b. Yêu cầu, nhiệm vụ:

+ Theo vị trí, địa điểm và quy mô công trình, khu vực khảo sát đo đạc bản đồ tỷ lệ 1/500 phục vụ lập quy hoạch với diện tích khoảng 98,4 ha.

+ Tọa độ và độ cao sử dụng: Hệ tọa độ, độ cao Quốc gia VN - 2000, kinh tuyến trực 105° 30' múi chiều 3°.

+ Bản đồ được thành lập theo công nghệ số, phương pháp toàn đạc đo vẽ trực tiếp tại thực địa.

+ Nội dung công tác khảo sát địa hình phải tuân thủ tiêu chuẩn, kỹ thuật và các quy phạm đo vẽ bản đồ địa hình các loại tỷ lệ do Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành.

+ Việc khảo sát đo vẽ được thực hiện bằng máy toàn đạc điện tử có độ chính xác theo quy định hiện hành. Thể hiện chi tiết bản đồ cần áp dụng theo quy phạm thành lập bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

+ Để thuận tiện cho công tác thiết kế quy hoạch, bản đồ được biên tập bằng phần mềm Autocad, thể hiện trên giấy và lưu giữ dưới dạng tệp số liệu (*.dwg).

c. Khối lượng các loại công tác khảo sát xây dựng dự kiến

Căn cứ vào tình hình thực tế khu đo, quy mô quy hoạch 98,4 ha; Khối lượng công tác khảo sát dự kiến như sau:

- Địa hình:

cấp II

- Diện tích đo đạc:

98,4*1,2=118 ha;

Stt	Tên công tác	Đơn vị	Khối lượng	Cấp địa hình
1	Đường chuyền hạng 4. Bộ thiết bị GPS (3 máy)	điểm	6	II
2	Đường chuyền cấp 2. Bộ thiết bị GPS (3 máy)	điểm	8	II
3	Thủy chuẩn hạng 4.	km	9	II
4	Thủy chuẩn kỹ thuật.	km	11	II
5	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn, Bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0.5m	ha	118	II

11. Danh mục hồ sơ sản phẩm khảo sát, lập quy hoạch:

- Hồ sơ sản phẩm khảo sát gồm: Báo cáo Thuyết minh đo đạc khảo sát địa hình; Bản đồ đo đạc khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500 khu vực nghiên cứu quy hoạch, đo vẽ theo hệ toạ độ VN2000, kinh tuyến trực 106°, múi chiếu 3⁰; Địa CD (lưu trữ toàn bộ hồ sơ khảo sát địa hình tỷ lệ 1/500).

- Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch thực hiện theo Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng về Quy định 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.

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
A	<u>Phần bản vẽ</u>		
1	Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất	QH - 01	1/2.000 hoặc 1/5.000
2	Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng	QH - 02	1/500
3	Bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ môi trường	QH - 03	1/500
4	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất		
4.1	Sơ đồ cơ cấu quy hoạch	QH - 04A	1/2.000 hoặc 1/500
4.2	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất	QH - 04B	1/500
5	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 05	1/500
5.1	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan	QH - 05A	1/500
5.2	Mặt đứng tuyến đường, phối cảnh minh họa	QH - 05B	Tỷ lệ thích hợp

TT	Tên sản phẩm	Ký hiệu bản vẽ	Tỷ lệ bản vẽ
6	Các bản vẽ thiết kế đô thị (*)	QH - 06	Tỷ lệ thích hợp
7	Bản đồ quy hoạch giao thông; chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	QH - 07	1/500
8	Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật	QH - 08	1/500
8.1	Bản đồ quy hoạch chuẩn bị kỹ thuật	QH - 08A	1/500
8.2	Bản đồ quy hoạch cấp nước	QH - 08B	1/500
8.3	Bản đồ quy hoạch Thoát nước thải và vệ sinh môi trường	QH - 08C	1/500
8.4	Bản đồ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng đô thị	QH - 08D	1/500
8.5	Bản đồ quy hoạch thông tin liên lạc	QH - 08E	1/500
8.6	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	QH - 08F	1/500
8.7	Bản đồ đánh giá môi trường chiến lược	QH - 08G	1/500
9	Bản đồ không gian xây dựng ngầm	QH - 09	Tỷ lệ phù hợp
B	<u>Phân văn bản</u>		
1	Thuyết minh tổng hợp (kèm theo: các bản vẽ thu nhỏ khổ A3, phụ lục và các văn bản pháp lý liên quan).		
2	Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết (kèm theo các bản vẽ thu nhỏ).		
3	Dự thảo Tờ trình, Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết.		
4	Đĩa CD (lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm: thuyết minh, bản vẽ và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết).		

- Số lượng hồ sơ: 07 bộ.

12. Quy mô dân số: Khoảng 10.000 người.

13. Tiến độ khảo sát, lập quy hoạch: 06 tháng kể từ khi nhiệm vụ được phê duyệt.

14. Hồ sơ, tài liệu kèm theo:

- Công văn số 5890/UBND-XD ngày 03/9/2020 của UBND tỉnh Hà Tĩnh về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân (giai đoạn 2);

- Đề cương nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 1), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500;

- Hồ sơ năng lực của Viện Quy hoạch - Kiến trúc xây dựng Hà Tĩnh và Công ty CP Tư vấn thiết kế và Xây dựng đô thị Việt Nam;

Ủy ban nhân dân huyện Nghi Xuân kính đề nghị Sở Xây dựng xem xét thẩm định, trình UBND tỉnh phê duyệt nhiệm vụ Khảo sát địa hình, lập Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Xuân An (giai đoạn 2), thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân – tỷ lệ 1/500 để Chủ đầu tư thực hiện các bước tiếp theo./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Công ty CP Đầu tư & XD Đông Dương Thăng Long;
- Viện Quy hoạch KTXD Hà Tĩnh;
- Công ty CP tư vấn TK&XD đô thị Việt Nam ;
- Chủ tịch, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: TCKH, TNMT;
- Lưu: VT, KT&HT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Hải Nam