

Số: 636/SXD-KTQH,

Hà Tĩnh, ngày 03 tháng 11 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ THẨM ĐỊNH
Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết 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.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ 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 xây dựng đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về 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 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng 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 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 Quyết định 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh 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; Quyết định số 05/2020/QĐ-UBND ngày 20/2/2020 của UBND tỉnh sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 19/2019/QĐ-UBND ngày 19/4/2019 của UBND tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 830/UBND-QĐ ngày 01/4/2013 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân đến năm 2025, tầm nhìn đến 2030;

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

Căn cứ văn bản số 1686/UBND-KT&HT ngày 14/9/2020 của UBND huyện Nghi Xuân về việc lập quy hoạch chi tiết khu đô thị Xuân An, huyện Nghi Xuân (giai đoạn 2);

Xét đề nghị của UBND huyện Nghi Xuân tại Tờ trình số 136/TTr-UBND ngày 14/10/2020 về việc 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.

Sau khi kiểm tra hồ sơ và tài liệu liên quan, Sở Xây dựng báo cáo UBND tỉnh kết quả thẩm định như sau:

1. Tên đồ án quy hoạch: 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: UBND huyện Nghi Xuân.

3. Vị trí, phạm vi ranh giới, quy mô nghiên cứu, lập quy hoạch

a) Vị trí: thị trấn Xuân An, huyện Nghi Xuân, tỉnh Hà Tĩnh.

b) 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.

- Phía Đông: giáp đất sản xuất nông nghiệp.

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

c) Quy mô diện tích lập quy hoạch: 91,7 ha (quy mô cụ thể có thể điều chỉnh trong quá trình lập đồ án quy hoạch để phù hợp với thực tế).

4. Mục tiêu

- 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 830/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.

- 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 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.

5. 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.

6. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu

Tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng khu ở, phù hợp với điều kiện thực tế tại khu vực.

a) Về sử dụng đất:

TT	Loại đất	Tỷ lệ (%)
1	Đất công cộng	3-5
2	Đất ở	30-45
3	Đất cây xanh, mặt nước	20-30
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	1-3
5	Đất giao thông	15-30

b) Hạ tầng kỹ thuật: các chỉ tiêu về cấp điện, cấp nước, thoát nước và hạ tầng kỹ thuật khác: tuân thủ theo quy chuẩn, tiêu chuẩn hiện hành.

(Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu được nghiên cứu, tính toán, điều

chính cụ thể trong giai đoạn lập đồ án quy hoạch để phù hợp với quy chuẩn quy hoạch và thực tiễn khu vực).

7. Yêu cầu nội dung lập quy hoạch

a) Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc, cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật; các quy định của quy hoạch chung, quy hoạch phân khu có liên quan đến khu vực quy hoạch.

b) Xác định chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật cho toàn khu vực quy hoạch.

c) Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch về mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng lô đất và trục đường; vị trí, quy mô các công trình ngầm (nếu có).

d) Xác định chiều cao, cốt sàn và trần tầng một; hình thức kiến trúc, hàng rào, màu sắc, vật liệu chủ đạo của các công trình và các vật thể kiến trúc khác cho từng lô đất; tổ chức cây xanh công cộng, sân vườn, cây xanh đường phố và mặt nước trong khu vực quy hoạch.

e) Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí đến mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

- Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất;

- Xác định mạng lưới giao thông (kể cả đường đi bộ nếu có), mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng; xác định và cụ thể hoá quy hoạch chung, quy hoạch phân khu về vị trí, quy mô bến, bãi đỗ xe (trên cao, trên mặt đất và ngầm);

- Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước; vị trí, quy mô công trình nhà máy, trạm bơm nước; mạng lưới đường ống cấp nước và các thông số kỹ thuật;

- Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cung cấp năng lượng; vị trí, quy mô các trạm điện phân phối; mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng;

- Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

- Xác định lượng nước thải, rác thải; mạng lưới thoát nước; vị trí, quy mô các công trình xử lý nước thải, chất thải.

g) Khảo sát, tính toán hiện trạng giao thông, hạ tầng kỹ thuật khu vực lân cận để xây dựng phương án đấu nối phù hợp; tính toán phương án quy hoạch đảm bảo thoát nước mưa, phòng chống ngập úng cục bộ cho khu vực dự án và vùng lân cận.

h) Đánh giá môi trường chiến lược:

- Đánh giá hiện trạng môi trường về điều kiện địa hình; các vấn đề xã hội, văn hoá, cảnh quan thiên nhiên;

- Phân tích, dự báo những tác động tích cực và tiêu cực ảnh hưởng đến môi

trường; đề xuất hệ thống các tiêu chí bảo vệ môi trường để đưa ra các giải pháp quy hoạch không gian, kiến trúc và hạ tầng kỹ thuật cho khu vực quy hoạch;

- Đề ra các giải pháp cụ thể giảm thiểu, khắc phục tác động đến môi trường khi triển khai thực hiện quy hoạch;

- Lập kế hoạch giám sát môi trường về kỹ thuật, quản lý và quan trắc môi trường.

8. Khối lượng công tác khảo sát địa hình

Stt	Tên công tác	Đơn vị	Khối lượng	Cấp địa hình
1	Đường chuyền hạng 4. Bộ thiết bị GPS (3 máy)	điểm	4	II
2	Đường chuyền cấp 2. Bộ thiết bị GPS (3 máy)	điểm	14	II
3	Thủy chuẩn hạng 4.	km	3	II
4	Thủy chuẩn kỹ thuật.	km	5	II
5	Đo vẽ chi tiết bản đồ địa hình trên cạn, Bản đồ tỷ lệ 1/500, đường đồng mức 0,5m	ha	110	II

9. Thành phần hồ sơ đồ án quy hoạch

a) Thành phần bản vẽ thể hiện trên nền bản đồ địa hình:

- Sơ đồ vị trí và giới hạn khu đất, tỷ lệ 1/2.000 hoặc 1/5.000;
- Bản đồ hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng xã hội và đánh giá đất xây dựng, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ hiện trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất, tỷ lệ 1/500;
- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật, tỷ lệ 1/500;
- Bản vẽ xác định các khu vực xây dựng công trình ngầm: Các công trình công cộng ngầm, các công trình cao tầng có xây dựng tầng hầm (nếu có);

- Các bản vẽ thiết kế đô thị.

b) Thuyết minh

c) Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch chi tiết đô thị.

d) Dự thảo Tờ trình và dự thảo Quyết định phê duyệt đồ án quy hoạch.

e) Phụ lục kèm theo.

g) Đĩa CD lưu toàn bộ hồ sơ.

10. Kinh phí: Kinh phí liên quan đến công tác khảo sát địa hình, chi phí quy hoạch, cắm mốc ranh giới quy hoạch do UBND huyện Nghi Xuân huy động xã hội hóa theo quy định.

11. Kết luận

Nhiệm vụ 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 đảm bảo đủ điều kiện phê duyệt. Kính đề nghị UBND tỉnh xem xét, quyết định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện Nghi Xuân;
- Lãnh đạo Sở (b/c);
- Lưu: VT, KTQH₉.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**

Phạm Văn Tình