

Số: 09 /TTr-KT&HT

Bác Ái, ngày 27 tháng 6 năm 2024

TỜ TRÌNH

Về việc thẩm định Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận)

Kính gửi: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện.

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị năm 2009; Luật Quy hoạch năm 2017; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch năm 2018;

Căn cứ Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật xây dựng năm 2020;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ 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 01/2021/TT-BXD ngày 19 tháng 5 năm 2021 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

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 và quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Căn cứ Quyết định số 48/2020/QĐ-UBND ngày 09 tháng 11 năm 2020 của UBND tỉnh Ninh Thuận Ban hành Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và quy hoạch nông thôn trên địa bàn tỉnh Ninh Thuận.

Căn cứ Quyết định số 462/QĐ-UBND ngày 15/8/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ninh Thuận về việc phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 huyện Bác Ái;

Căn cứ Quyết định số 860/QĐ-UBND ngày 22/5/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái phê duyệt Quy hoạch chung xây dựng xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Quyết định số 2139/QĐ-UBND 16/11/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ khảo sát và Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái.

Căn cứ Quyết định số 739/QĐ-UBND ngày 11/4/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái; Và điều chỉnh tại Quyết định số 1125/QĐ-UBND ngày 28/6/2023;

Căn cứ Quyết định số 1049/QĐ-UBND ngày 07/6/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Bác Ái về việc phê duyệt Nhiệm vụ Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Nghị Quyết số 08/NQ-HĐND ngày 23/11/2023 của Hội đồng nhân dân xã Phước Hòa về việc thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận;

Căn cứ Công văn số 1972/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 13/6/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Ninh Thuận về việc ý kiến đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Hòa, huyện Bác Ái;

Căn cứ Biên bản cuộc họp ngày 18/8/2023 về việc Báo cáo tổng hợp kết quả lấy ý kiến và nội dung giải trình của cơ quan, tổ chức, cá nhân và cộng đồng dân cư đối với Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái (Đồ án: Điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận); Biên bản cuộc họp Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện ngày 27/10/2023 tổ chức Hội nghị lấy ý kiến Đồ án quy hoạch; văn bản tiếp thu, giải trình ý kiến của Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện đối với các Đồ án điều chỉnh, mở rộng quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận (văn bản số 263A/TT-TKQH ngày 30/10/2023 của tư vấn lập quy hoạch); và ý kiến thống nhất của Sở Xây dựng đối với Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư nông thôn xã Phước Hòa, huyện Bác Ái tại công văn số 1972/SXD-QLQHKT&NƠ ngày 13/6/2024;

Phòng Kinh tế và hạ tầng (chủ đầu tư) đề nghị Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện thẩm định Đồ án thiết kế quy hoạch với các nội dung chủ yếu như sau:

- 1. Tên Dự án:** Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bác Ái.
- 2. Tên Đồ án:** Đồ án điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận.
- 3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**
 - 3.1. Phạm vi ranh giới**

Phạm vi khu vực lập quy hoạch thuộc thôn Tà Lọt, xã Phước Hòa, huyện Bác Ái, tỉnh Ninh Thuận, được xác định cụ thể như sau:

a) *Phạm vi mở rộng quy hoạch*: quy mô khoảng 3,98 ha; có tứ cận được xác định.

- Phía Đông giáp: đất đường;
- Phía Tây giáp: đất suối;
- Phía Nam giáp: đất suối;
- Phía Bắc giáp: đất đường.

b) *Phạm vi điều chỉnh quy hoạch*: quy mô khoảng 4,52 ha; có tứ cận được xác định.

- Phía Đông giáp: đất bằng chưa sử dụng;
- Phía Tây giáp: đất trồng cây lâu năm và đất đường;
- Phía Nam giáp: đất khu dân cư;
- Phía Bắc giáp: đất bằng chưa sử dụng.

3.2. Quy mô khu vực lập đồ án: 8,50ha

3.3. Dự báo quy mô dân số:

- Trên cơ sở phân tích hiện trạng sử dụng đất tại khu vực lập quy hoạch, căn cứ quy chuẩn, tiêu chuẩn về điểm dân cư.

- Theo định hướng cơ cấu quy hoạch sử dụng đất, quy mô dân số tại khu vực quy hoạch khi hình thành cụ thể như sau:

+ Đất ở đã giao tại khu vực điều chỉnh quy hoạch là 22 lô đất tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $22 \text{ lô} \times 4 \text{ người/ lô} = 88 \text{ người}$.

+ Đất ở phân lô mới định hướng tại khu vực điều chỉnh quy hoạch là 52 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $52 \text{ lô} \times 4 \text{ người/ lô} = 208 \text{ người}$.

+ Đất ở phân lô mới định hướng tại khu vực mở rộng quy hoạch là 62 lô đất, tương đương với dân số định hướng được bố trí trong khu quy hoạch là $62 \text{ lô} \times 4 \text{ người/ lô} = 248 \text{ người}$.

→ Như vậy, dân số dự báo tại điều chỉnh, mở rộng quy hoạch điểm dân cư xã Phước Hòa là **544 người (dân số định hướng)**.

4. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

4.1. Tính chất: Là khu dân cư mới kết hợp chỉnh trang khu dân cư hiện hữu nhằm giải quyết nhu cầu đất ở cho địa phương, ổn định cuộc sống của người dân trên địa bàn xã, phù hợp với định hướng quy hoạch chung xây dựng xã, quy hoạch sử dụng đất của xã.

4.2. Mục tiêu của đồ án:

- Rà soát hiện trạng sử dụng đất, chỉnh trang khu vực dân cư hiện hữu, các công trình công cộng phù hợp với nhu cầu thực tế;

- Tạo môi trường sống thích hợp, kết hợp hài hòa giữa các khu dân cư hiện hữu và khu dân cư mới; từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

- Giải quyết nhu cầu chuyển mục đích đất ở cho người dân tại các vị trí đất nông nghiệp xen kẽ trong khu dân cư và chưa có đường giao thông tiếp cận. Tạo quỹ đất ở ổn định, từng bước nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội tại địa phương;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc lập các dự án đầu tư xây dựng, quản lý đất đai và quản lý trật tự xây dựng.

5. Quy hoạch sử dụng đất và tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc:

5.1. Cơ cấu sử dụng đất đai:

- Đảm bảo các tỷ lệ sử dụng đất phù hợp với tiêu chuẩn về quy hoạch khu dân cư nông thôn;

- Căn cứ vào các chức năng về hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật để xây dựng một khu quy hoạch mới;

- Đảm bảo cảnh quan môi trường, khoảng cách, cách ly hợp lý nhất;

- Tổ chức giao thông tạo ra việc chia lô thuận lợi nhất cho việc đầu tư, giao đất ở cho bà con; xây dựng hành lang bờ kè trồng cây xanh tại các khu vực giáp sông, suối tạo không khí thoáng mát.

- Tạo bộ mặt kiến trúc - không gian nông thôn kết hợp hài hòa với phong cách truyền thống mang sắc thái đặc trưng, đồng thời kết hợp với không gian xanh, tạo môi trường kiến trúc cho khu dân cư mới;

- Xây dựng tập trung sẽ giảm chi phí đầu tư xây dựng công trình kiến trúc và cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

- Đảm bảo hệ số sử dụng đất theo tiêu chuẩn, quy chuẩn quy định.

5.2. Phân khu chức năng:

Căn cứ tính chất, chức năng, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật, căn cứ tổ chức không gian, cấu trúc phát triển khu vực lập quy hoạch, các khu chức năng của đồ án được xác định như sau:

- Đất ở (đất ở chỉnh trang và đất phân lô mới);

- Đất cây xanh;

- Đất mặt nước;

- Đất giao thông hạ tầng kỹ thuật.

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng 01: Cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	Khu vực điều chỉnh quy hoạch		45.257,14	100,0	74

1	Đất ở đã giao chỉnh trang	CT	10.950,58	24,20	22
2	Đất ở phân lô mới	ONT	25.779,79	56,96	52
3	Đất giao thông		8.526,77	18,84	
II	Khu vực mở rộng quy hoạch		39.798,96	100,0	62
1	Đất ở phân lô điều chỉnh		1.344,80	3,38	4
2	Đất ở phân lô mới	ONT	28.870,98	72,54	58
3	Đất mặt nước (sông, suối, kênh)		1.326,81	3,33	
4	Đất cây xanh hành lang bảo vệ sông, suối, kênh		3.549,80	8,92	
5	Đất giao thông		4.706,57	11,83	
	Tổng cộng		85.056,10		136

Bảng 02: Thống kê chi tiết các lô đất phân lô mới

STT	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Số lô	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
A	Khu vực điều chỉnh quy hoạch	36.730,37	74			
I	Đất ở đã giao	10.950,58	22			
1	- Khu H	6.950,58	14	1 - 2	50 - 55	0,50 - 1,1
	+ Lô đất H1	487,67	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H2 → H8	3.500,0	07		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H11	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H13	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H15	487,91	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H21	475,0	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất H22	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H28	500,0	01		50	0,5 - 1,0
2	- Khu I	4.000,0	08	1 - 2	50	0,50 - 1,0
	+ Lô đất I16 → I23	4.000,0	08		50	0,5 - 1,0
II	Đất ở phân lô mới	25.779,79	52			
1	- Khu H	7.024,74	14	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất H9 → H10	1.000,0	02		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H12	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H14	500,0	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H23 → H27	2.500,0	05		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H16	597,46	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất H17	511,98	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H18	505,26	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất H19	463,46	01		55	0,55 - 1,1

	+ Lô đất H20	446,58	01		55	0,55 - 1,1
2	- Khu I	9.980,05	20	1 - 2	50 - 55	0,50 - 1,1
	+ Lô đất I1 → I13	6.500,0	13		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất I14	492,61	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất I15	487,44	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất I24 → I28	2.500,0	05		50	0,5 - 1,0
3	- Khu J	8.775,00	18	1 - 2	50	0,50 - 1,0
	+ Lô đất J1 → I18	8.775,0	18		50	0,5 - 1,0
B	Khu vực mở rộng quy hoạch	30.215,78	62			
I	Đất ở phân lô điều chỉnh	1.344,80	04			
1	- Khu D	1.344,80	04	1 - 2	55 - 60	0,55 - 1,2
	+ Lô đất D1	398,59	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D2	350,21	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D3	301,29	01		60	0,60 - 1,2
	+ Lô đất D3	294,71	01		60	0,60 - 1,2
II	Đất ở phân lô mới	28.870,98	58			
1	- Khu A	14.466,99	27	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất A1	570,99	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A2	539,88	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A3	539,08	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A4	538,27	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A5	564,47	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A6	537,40	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A7	528,66	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A8	404,15	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A9	527,77	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A10	533,93	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất A11	581,22	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A12	574,37	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A13	559,27	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A14	590,58	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A15	563,48	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A16	560,51	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A17	597,97	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A18	549,68	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A19	518,67	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất A20	503,53	01		45	0,45 - 0,9

	+ Lô đất A21	498,86	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A22	498,07	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A23	511,26	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A24	480,40	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A25	525,32	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất A26	539,72	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất A27	529,48	01		50	0,5 - 1,0
2	- Khu B	8.636,38	19	1 - 2	45 - 55	0,45 - 1,1
	+ Lô đất B1 → B5	2.000,0	05		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B6	487,5	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B7 → B13	3.500,0	07		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất T B14	559,46	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất B15	459,56	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B16	438,72	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B17	417,88	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B18	397,05	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất B19	376,21	01		55	0,55 - 1,1
3	- Khu C	1.244,69	3	1 - 2	55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C1	484,33	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C2	359,70	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất C3	400,66	01		55	0,55 - 1,1
4	- Khu D	1.938,96	4	1 - 2		
	+ Lô đất D1	440,16	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D2	471,50	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D3	472,62	01		55	0,55 - 1,1
	+ Lô đất D4	554,68	01		45	0,45 - 0,9
5	- Khu E	2.583,96	5	1 - 2		
	+ Lô đất E1	566,98	01		45	0,45 - 0,9
	+ Lô đất E2	513,72	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E3	497,60	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E4	496,72	01		50	0,5 - 1,0
	+ Lô đất E5	508,94	01		50	0,5 - 1,0
	Tổng	66.747,57	134			

Bảng 03: Thống kê đất cây xanh

Stt	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tầng cao	MĐXD tối đa (%)	Hệ số SĐĐ
A	Khu vực mở rộng quy hoạch	3.549,80			

1	Đất cây xanh kết hợp hành lang bảo vệ sông, suối, kênh	3.549,80	1	55	0,2
---	--	----------	---	----	-----

5.3. Định hướng phát triển không gian và kiến trúc cảnh quan:

- Dựa vào định hướng quy hoạch chung đã được phê duyệt để thiết kế bố trí cơ cấu không gian kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật,...để phù hợp định hướng phát triển chung.

- Bố trí, phân bổ chiều cao tầng của các lô đất, các trục đường chính, các trục đường trong khu ở mới, đảm bảo hài hòa về không gian, đồng thời quy định khoảng lùi công trình trong các trục đường nhằm tạo khoảng sân rộng, tận dụng trồng cây xanh tạo không khí trong lành cho các lô đất.

- Khu ở được tổ chức liên hệ với nhau bởi các con đường và tổ chức dưới hình thức nhà ở được thiết kế với đường nét kiến trúc của vùng có khí hậu khắc nghiệt của nắng, nóng, đường nét nhẹ nhàng, màu sắc hài hòa phù hợp với không gian kiến trúc của khu vực.

- Cây xanh được bố trí xen kẽ trong các công trình nhà ở tạo cảnh quan thoáng mát cho khu dân cư, khu ở.

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

Căn cứ vào các quy định của quy hoạch chi tiết, đặc điểm khu vực nghiên cứu và các Tiêu chuẩn, Quy chuẩn, Quy phạm hiện hành để xác định các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu:

-Thực hiện theo thông tư 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 Ban hành QCVN 01:2021/BXD “Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng”.

Bảng 04: Chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật chủ yếu

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu quy hoạch
1	Dân số	544 người
2	Các chỉ tiêu về Đất	
2.1	Đất ở	$450 \div < 600\text{m}^2/\text{hộ}$
2.2	Đất xây dựng công trình công cộng, dịch vụ	$\geq 5\text{m}^2/\text{người}$
2.3	Đất giao thông và HTKT	$\geq 5\text{m}^2/\text{người}$
2.4	Đất cây xanh công cộng	$\geq 3\text{m}^2/\text{người}$
3	Các chỉ tiêu về Hạ tầng kỹ thuật	
3.1	Cấp điện	$\geq 400\text{KWh}/\text{người.năm}$
3.2	Cấp nước	$\geq 100\text{lít}/\text{người-ngđ (QSH)}$
3.3	Thoát nước	Tỷ lệ thu gom 80%, cấp nước sinh hoạt
3.4	Rác thải sinh hoạt	$\geq 0,8\text{kg}/\text{người-ngđ}$

7. Quy hoạch hệ thống Hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền:

- Cao độ thiết kế cho khu vực quy hoạch được tính toán dựa trên cao độ các mốc không chế, được dẫn về từ các mốc chuẩn quốc gia.
- Đảm bảo độ dốc cho xe chạy thuận lợi, an toàn và thoát nước mặt tốt.
- Cao độ san nền trung bình: $H = 0,64\text{m}$ độ dốc san nền trung bình 0,5 - 2,0% theo hướng từ phía Đông - Nam sang Tây - Nam đảm bảo độ dốc cho xe chạy thuận lợi, an toàn và thoát nước mặt tốt.

b) Thoát nước mưa:

- Nước mặt trên lô đất chảy theo độ dốc san nền và độ dốc tự nhiên, hướng dốc san nền đổ về mương thoát nước chung.
- Sử dụng mương bê tông xi măng $B \times H = (0,6 \times 0,8)$ m, chạy dọc theo các trục đường quy hoạch để thu gom nước mặt, rồi đầu nối vào hệ thống thoát nước khu vực và thoát ra kênh suối hiện hữu.
- Hệ thống cống thoát nước mặt vùng quy hoạch:
 - + Tiêu chuẩn áp dụng: Thoát nước mạng lưới bên ngoài công trình - Tiêu chuẩn thiết kế TCVN 7957-2008.
 - + Hệ thống thoát nước mặt được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước sinh hoạt, có nhiệm vụ thu nước mưa và thu nước tưới rửa cây. Chu kỳ tràn tính toán ($T = 2\text{năm}$).
 - Dùng phương pháp phân chia lưu vực để tính toán cho từng đoạn, tuyến cống và cả hệ thống trên từng tuyến cống có đặt những hố ga.
 - Bố trí đường ống: đường cống, mương được bố trí dạng mạng dọc theo các trục đường giao thông.
 - Bố trí hố ga: bố trí theo tuyến cống trên vỉa hè, lòng đường các trục đường bê tông nội bộ với cự ly thích hợp, có nắp đan đầy...

7.2. Giao thông:

- Hệ thống giao thông đảm bảo đáp ứng nhu cầu vận tải, đi lại trước mắt cũng như lâu dài của người dân.
- Giải pháp thiết kế hệ thống đường giao thông là thừa kế và phát triển các tuyến đường hiện hữu, phù hợp với tải trọng các phương tiện vận chuyển và nhu cầu đi lại sinh hoạt của dân trong khu vực và các vùng lân cận, đảm bảo sự liên hệ thuận tiện giữa các khu chức năng, đảm bảo mỹ quan và các tiêu chuẩn về kinh tế, kỹ thuật.
- Xác định lộ giới các tuyến đường giao thông và các đầu mối giao cắt, làm cơ sở để nghiên cứu quy hoạch sử dụng đất và bố trí các công trình hạ tầng kỹ thuật.

Thông số kỹ thuật đường giao thông và các giải pháp thiết kế

** Thông số kỹ thuật*

- Tuyến đường tỉnh lộ 707 có lộ giới 9,0 m (mặt cắt 4 - 4)
- + Mặt đường bê tông nhựa : 7,0 m
- + Lề đường : 1,0 x 2,0m
- Tuyến đường N2, N3 có lộ giới 11,0 m (mặt cắt 3 - 3)
- + Mặt đường bê tông xi măng : 7,0 m
- + Lề đường : 2,0 x 2,0m
- Tuyến đường N1 có lộ giới 6,0 m (mặt cắt 5 - 5)
- + Mặt đường bê tông xi măng : 3,5 m
- + Lề đường : 1,25m x 2

** Giải pháp thiết kế*

- Kết cấu mặt đường bê tông xi măng:
- + Lớp bê tông xi măng đá 1x2 - M300 dày 20-25cm
- + Lớp cát hạt trung tạo phẳng 3cm.
- + Lớp đá dăm 40x60 dày 10-15cm.
- + Lớp cấp phối tự nhiên loại D, dày 15cm.
- + Đất nền tự nhiên K = 95%.

7.3. Cấp nước:

- Hệ thống cấp nước sinh hoạt cho khu quy hoạch được đầu nối vào đường ống hiện trạng trên tuyến đường bê tông hiện có, nguồn cung cấp nước sinh hoạt được lấy nước hệ thống cấp nước Phước Hòa đảm bảo công suất phục vụ cho nhu cầu sinh hoạt của người dân trong khu vực, công trình hạ tầng xã hội.

- Nâng cấp đường ống cấp nước hiện có trong khu quy hoạch có đường kính $\Phi 34$ lên $\Phi 63$; $\Phi 63$ thành $\Phi 110$ để đảm bảo đáp ứng nhu cầu về trước mắt và lâu dài.

- Từ tuyến cấp nước chính chia thành nhiều tuyến dẫn về cung cấp nước cho khu dân cư có nhu cầu sử dụng, các tuyến ống cấp nước đặt ngầm theo trục đường giao thông quy hoạch.

- Lưu lượng cấp nước chữa cháy phải đảm bảo đủ cho 1 đám cháy trong 3 giờ, số đám cháy xảy ra đồng thời một lúc là 01 đám cháy theo TCVN 2622-1995. Dựa vào hệ thống cấp nước chính của khu quy hoạch bố trí hòng lấy nước chữa cháy $\Phi 100$ đặt cách nhau khoảng 150m một hòng. Ngoài ra khi có sự cố cháy cần bổ sung thêm nguồn nước mặt sẵn có gần nhất để chữa cháy.

7.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Là nguồn lưới điện 22KV hiện hữu đi ngang qua khu quy hoạch được cấp điện từ trạm biến áp Ninh Sơn - Bác Ái 110/22/15kV-1x25(MVA).

- Giải pháp kỹ thuật cấp điện

+ Từ lưới điện 22KV hiện có sẽ được kết nối và hạ trạm biến áp cho khu vực dân cư ở mới.

+ Trạm biến áp xây dựng mới là loại trạm treo hoặc trạm khép kín.

+ Các tuyến hạ thế 0,4KV trong khu ở mới kết hợp với chiếu sáng đi nổi dọc theo các trục đường, sẽ được bố trí cho phù hợp nhằm đảm bảo cung cấp cho nhu cầu phụ tải điện sinh hoạt cũng như các công trình công cộng...

+ Riêng tuyến các hạ thế 0,4KV, chiếu sáng hiện hữu trong khu dân cư sẽ được cải tạo lại hệ thống lưới điện cho phù hợp.

7.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải:

- Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt trong khu vực quy hoạch là hệ thống thoát nước chung với hệ thống thoát nước mưa.

- Mỗi hộ gia đình có bể tự hoại riêng, nước thải sau khi xử lý qua bể tự hoại được thoát ra hệ thống thu gom nước thải của khu quy hoạch.

b) Hệ thống thu gom và xử lý chất thải rắn:

- Khuyến khích nhân dân phân loại chất thải rắn ngay tại nguồn. Rác thải vô cơ để thu hồi tái chế, rác thải hữu cơ thu gom đến khu xử lý tập trung.

- Cần thành lập đội thu gom chất thải rắn các điểm dân cư, tránh gây ô nhiễm môi trường, tại các khu vực công trình công cộng bố trí thùng đựng rác thải, khu vực dân cư nhân dân tự thu gom rác sinh hoạt và đổ ra xe thu gom vào các ngày định kỳ trong tuần.

- Tổ chức các điểm tập kết chất thải rắn sinh hoạt tại các thôn được bố trí trong bán kính không quá 150m. Trang bị mỗi điểm dân cư 2 xe đẩy tay cho các thôn để thu gom và vận chuyển chất thải rắn từ các điểm tập trung đến điểm trung chuyển, sau đó vận chuyển về điểm xử lý tập trung của xã, huyện theo quy hoạch.

7.6. Đánh giá tác động môi trường:

Các vấn đề môi trường chính, trọng tâm khi thực hiện quy hoạch điểm dân cư tại xã Phước Hoà:

- Tăng áp lực về chất thải do các hoạt động xây dựng được triển khai, gia tăng các cơ sở sản xuất công nghiệp, gia tăng lượng chất thải sinh hoạt tại các khu dân cư.

- Phương án quy hoạch được triển khai sẽ làm thay đổi cơ cấu sử dụng đất, thay đổi hệ sinh thái ở một số khu vực, làm suy giảm chất lượng môi trường.

- Các bãi thu gom, xử lý rác thải được xây dựng, góp phần cải thiện môi trường toàn xã.

- Các chương trình tuyên truyền, phổ biến công tác bảo vệ môi trường được lồng ghép trong quá trình thực hiện quy hoạch sẽ góp phần nâng cao ý thức bảo vệ môi trường của các tổ chức, cá nhân trên địa bàn xã.

8. Tổng hợp kinh phí lập quy hoạch: 273.613.511 đồng.

Trong đó:

* Chi phí lập Nhiệm vụ và lập Đồ án quy hoạch:	146.689.920 đồng
* Chi phí khác:	40.616.960 đồng
* Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập quy hoạch:	86.306.631 đồng

(Chi tiết theo Bảng tổng hợp kinh phí đính kèm)

9. Nguồn vốn: Vốn Chương trình phát triển KT-XH vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi; và các nguồn vốn hợp pháp khác.

10. Thành phần hồ sơ bản vẽ (Đồ án quy hoạch):

Stt	Tên bản đồ	Tỷ lệ
01	Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch.	1/2.000
02	Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng	1/500
03	Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.	1/500
04	Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan.	1/500
05	Bản đồ chuẩn bị kỹ thuật đất xây dựng.	1/500
06	Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật	1/500
Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật		
07	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp nước.	1/500
08	Bản đồ quy hoạch hệ thống thoát nước bản- VSMT.	1/500
09	Bản đồ quy hoạch hệ thống cấp điện.	1/500
10	Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật	1/500

11. Tổ chức thực hiện:

- Chủ đầu tư: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bác Ái.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Trung tâm Quy hoạch Kiểm định chất lượng xây dựng Ninh Thuận.

- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện.
- Cơ quan phê duyệt: Ủy ban nhân dân huyện Bắc Ái.

Phòng Kinh tế và Hạ tầng kính đề nghị Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện xem xét thẩm định, trình Ủy ban nhân dân huyện phê duyệt để triển khai các bước tiếp theo./.

(Kèm theo hồ sơ Đồ án quy hoạch, và văn bản pháp lý có liên quan)

Nơi nhận:

- Như trên;
- UBND huyện (báo cáo);
- Lưu: KT&HT (LĐ-CV).

TRƯỞNG PHÒNG



Nguyễn Văn Minh

BẢNG TỔNG HỢP CHI PHÍ LẬP QUY HOẠCH

Số: 9/TTTr-KT&HT; 27/06/2024; 15:2:29 +07:00

Dự án: Quy hoạch chi tiết các điểm dân cư trên địa bàn huyện Bắc Ái.

Đồ án: Điều chỉnh, mở rộng Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) điểm dân cư xã Phước Hòa, huyện Bắc Ái, tỉnh Ninh Thuận.

(Theo Bảng số 10 và 11 của Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị); và Thông tư số 35/2023/TT-BTC ngày 31/5/2023 của Bộ Tài Chính quy định mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí thẩm định các đồ án quy hoạch.

Quy mô diện tích lập quy hoạch:

Giá lập đồ án quy hoạch tương ứng:

Giá lập NV quy hoạch tương ứng:

8,5 (ha)

A 148.800.000 (đ/ha)

B 20.980.000 (đ/ha)

STT	Nội dung hạng mục	Cách tính	Định mức tỷ lệ (Ki)	Giá trị trước thuế (đồng)	VAT	Thành tiền (đồng)	Ghi chú
I	Chi phí lập đồ án quy hoạch và lập nhiệm vụ quy hoạch	$G_{qh} = C_{qh} + C_{nv}$		135.824.000		146.689.920	Gqh
1	Chi phí lập đồ án quy hoạch	$A * K_i$	80%	119.040.000	1,08	128.563.200	Cqh
2	Chi phí lập nhiệm vụ quy hoạch	$B * K_i$	80%	16.784.000	1,08	18.126.720	Cnv
II	Chi phí khác	$G_k = C_{k1} + C_{k5}$		40.246.590		40.616.960	Gk
1	Chi phí thẩm định nhiệm vụ quy hoạch	$C_{nv} * K_i$	20%	3.356.800		3.356.800	Ck1
2	Chi phí thẩm định đồ án	$C_{qh} * K_i$	12,3%	14.641.920		14.641.920	Ck2
3	Chi phí quản lý nghiệp vụ lập đồ án quy hoạch	$C_{qh} * K_i$	10,6%	12.618.240		12.618.240	Ck3
4	Chi phí tổ chức lấy ý kiến của cơ quan, tổ chức và đại diện cộng đồng dân cư.	$C_{qh} * K_i$ (Tối thiểu)	2%	5.000.000		5.000.000	Ck4
5	Chi phí Panô công bố quy hoạch	$C_{qh} * K_i$ (Tối thiểu)	3%	4.629.630	1,08	5.000.000	Ck5
III	Chi phí khảo sát địa hình phục vụ lập QH	$G_{ks} = C_{ks1} + C_{ks2}$		79.913.547		86.306.631	Gks
1	Chi phí khảo sát	Bảng THKP khảo sát		76.786.789	1,08	82.929.732	Cks1
2	Chi phí giám sát khảo sát	$C_{ks1} * K_i$	4,072%	3.126.758	1,08	3.376.899	Cks2
Tổng chi phí lập quy hoạch và khảo sát		$G_{qh} + G_k + G_{ks}$		255.984.137		273.613.511	G

BẢNG TỔNG HỢP KINH PHÍ KHẢO SÁT

CÔNG TRÌNH : ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH MỞ RỘNG QUY HOẠCH CHI TIẾT XÂY DỰNG TỶ LỆ 1/500 ĐIỂM DÂN CƯ XÃ PHƯỚC HOÀ, HUYỆN BẮC ÁI, TỈNH NINH THUẬN

HẠNG MỤC: KHẢO SÁT ĐỊA HÌNH

STT	CHI PHÍ	KÝ HIỆU	HỆ SỐ	CÁCH TÍNH	GIÁ TRỊ (đ)
	CHI PHÍ THEO ĐƠN GIÁ				
	Chi phí Vật liệu	A1		Bảng giá trị vật tư	916.148
	Chi phí Nhân công	B1		Bảng giá trị vật tư	38.574.867
	Chi phí Máy thi công	C1		Bảng giá trị vật tư	2.518.208
I	CHI PHÍ TRỰC TIẾP				
1	Chi phí Vật liệu	VL	1,00	A1*1	916.148
2	Chi phí Nhân công	NC	0,96	B1*0,963	37.147.597
3	Chi phí Máy thi công	MTC	0,99	C1*0,989	2.490.508
	Cộng chi phí trực tiếp	T		VL+NC+MTC	40.554.252
II	CHI PHÍ GIÁN TIẾP				
	Chi phí chung	C	70	NC*70%	26.003.318
	Chi phí nhà tạm để ở và điều hành thi công, Chi phí một số dụng cụ	LT+TT	6,00	T*6%	2.433.255
	Cộng chi phí gián tiếp	GT		C+LT+TT	28.436.573
III	THU NHẬP CHỊU THUẾ TÍNH TRƯỚC	TL	6,00	6%*(GT+T)	4.139.450
IV	CHI PHÍ PHỤC VỤ CÔNG TÁC KHẢO SÁT XÂY DỰNG	Cpvks		Cpa+Cbc+Ckpvs	3.656.514
	Chi phí lập phương án kỹ thuật khảo sát xây dựng	Cpa	2	2%*(T+GT+TL)	1.462.605
	Chi phí lập báo cáo kết quả khảo sát	Cbc	3	3%*(T+GT+TL)	2.193.908
	Chi phí khác phục vụ khảo sát	Ckpvs			
	Chi phí khảo sát xây dựng trước thuế	G		T+GT+TL+Cpvks	76.786.789
V	THUẾ GIÁ TRỊ GIA TĂNG	TGTGT	8,00	8%*G	6.142.943
	Chi phí khảo sát sau thuế	Gks		Gtt+Tgtgt	82.929.732