

TỜ TRÌNH

**Thông qua Đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Chỉnh trang thị trấn - khu đất phía Bắc Quốc lộ 62**

Kính gửi: Hội đồng nhân dân huyện Tân Thạnh khóa X

Căn cứ Luật Đầu tư công ngày 13/6/2019;

Căn cứ Nghị định số 40/2020/NĐ-CP ngày 06/4/2020 của Chính phủ về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đầu tư công;

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 17/6/2009;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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

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 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 Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06 tháng 5 năm 2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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 Quyết định số 12110/QĐ-UBND ngày 22/12/2022 của UBND tỉnh về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất thời kỳ 2021-2030 của huyện Tân Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 12587/QĐ-UBND ngày 30/12/2022 của UBND tỉnh Long An về việc phê duyệt kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Tân Thạnh;

Căn cứ Công văn số 3596/SXD-QHKT ngày 15/9/2023 của Sở Xây dựng về việc góp ý nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn - Khu đất phía Bắc Quốc lộ 62, huyện Tân Thạnh;

Căn cứ Quyết định số 3584/QĐ-UBND ngày 20/10/2023 của UBND huyện Tân Thạnh về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn – khu đất phía Bắc Quốc lộ 62;

Xét đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 631/TTr-KT&HT ngày 23/10/2023.

UBND huyện trình Hội đồng nhân dân huyện xem xét, thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn – khu đất phía Bắc Quốc lộ 62, với các nội dung sau:

1. Lý do và sự cần thiết lập quy hoạch:

- Hiện trạng khu vực quy hoạch, hạ tầng không đồng bộ làm ảnh hưởng đến về mỹ quan đô thị cũng như kìm hãm sự phát triển chung của thị trấn Tân Thạnh nói riêng và của huyện Tân Thạnh nói chung.

- Nhằm triển khai thực hiện, cụ thể hoá Nghị quyết số 04-NQ/ĐH ngày 24/7/2020 của Đại hội đại biểu Đảng bộ huyện Tân Thạnh Khóa X, nhiệm kỳ 2020-2025 “Tập trung phát triển công nghiệp - xây dựng và thương mại - dịch vụ; xây dựng kết cấu hạ tầng đồng bộ, các khu dân cư tập trung và xây dựng nông thôn mới”.

- Việc thực hiện quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn - khu đất phía Bắc Quốc lộ 62 sẽ hình thành một khu dân cư tập trung với đầy đủ các dịch vụ tiện ích, xây dựng hệ thống hạ tầng hoàn thiện, hiện đại và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, tạo môi trường sống thân thiện, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội, phục vụ tốt công tác quản lý đô thị trên địa bàn huyện, góp phần chỉnh trang đô thị, tạo kết nối giao thông đồng bộ, hiện đại, từng bước xây dựng bộ mặt thị trấn trở thành đô thị văn minh, hiện đại.

2. Hiệu quả kinh tế - xã hội:

- Sau khi hoàn thành, khu vực quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn - khu đất phía Bắc Quốc lộ 62 là một trong những cơ sở góp phần hoàn thành mục tiêu phát triển đô thị theo tiêu chí đô thị loại IV của thị trấn Tân Thạnh đến năm 2025.

- Về kinh tế:

+ Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn – khu đất phía Bắc Quốc lộ 62 góp phần giải quyết nhu cầu về nhà ở, đất ở của người dân trên địa bàn huyện; tạo điều kiện thuận lợi cho việc sắp xếp lại các công trình công cộng phục vụ cộng đồng; bố trí các công trình thương mại phục vụ nhu cầu thiết yếu của người dân trong khu vực, đồng thời tạo điều kiện thuận lợi cho công tác khai thác, quản lý, sử dụng đất công trên địa bàn thị trấn Tân Thạnh một cách hiệu quả.

+ Sau khi dự án hoàn thành sẽ hình thành một khu dân cư với mật độ cao, từ đó thúc đẩy các hình thức dịch vụ, thương mại phát triển song song góp phần cho sự phát triển chung của khu vực.

- Về chính trị:

+ Đảm bảo nhu cầu bố trí đất ở, nhà ở cho người dân trên địa bàn, góp phần giảm thiểu các trường hợp thao túng, thổi bùng giá bất động sản làm nhiễu loạn thị trường, gây hoang mang cho người dân, doanh nghiệp trên địa bàn huyện.

+ Sắp xếp lại dân cư, ổn định đời sống của nhân dân trong khu vực, tạo điều kiện thuận lợi cho công tác quản lý và phát triển chung của huyện.

+ Bố trí, sắp xếp lại các khu vực công cộng, xây dựng theo phong cách hiện đại nhằm phục vụ cộng đồng một cách hiệu quả hướng đến xây dựng cuộc sống hiện đại, có nền văn hoá văn minh, đậm đà bản sắc văn hóa dân tộc.

3. Đánh giá tác động của dự án:

Sau khi dự án hình thành sẽ có một số tác động ảnh hưởng đến đời sống nhân dân trong khu vực:

- Mặt tiêu cực:

+ Làm thay đổi hiện trạng một số công trình trong khu vực quy hoạch dự án.

+ Phát sinh một phần chi phí để sắp xếp lại một số cơ quan, đơn vị trong khu quy hoạch bắt buộc phải được di dời.

- Mặt tích cực:

+ Xây dựng hệ thống một số công trình công cộng phục vụ cộng đồng như công viên cây xanh đáp ứng nhu cầu vui chơi giải trí của người dân; nhà truyền thống nhằm phát huy vai trò trong việc giữ gìn và phát huy các giá trị văn hóa - lịch sử, lan tỏa hình ảnh đẹp về đất và người địa phương, đồng thời góp phần giáo dục truyền thống cho thế hệ trẻ trên địa bàn huyện.

+ Đảm bảo nhu cầu bố trí đất ở, nhà ở cho người dân trên địa bàn, góp phần giảm thiểu các trường hợp thao túng, thổi bùng giá bất động sản làm nhiễu loạn thị trường, gây hoang mang cho người dân, doanh nghiệp trên địa bàn huyện.

+ Sắp xếp lại dân cư, ổn định đời sống của nhân dân trong khu vực, tạo thuận lợi cho công tác quản lý và phát triển chung của huyện.

+ Hình thành một khu dân cư hoàn toàn mới, với kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại, phù hợp với định hướng phát triển chung của các đô thị.

+ Sau khi hình thành, dự án góp phần chỉnh trang đô thị, hình thành hệ thống kết nối giao thông, thương mại, dịch vụ, góp phần chung cho việc củng cố, xây dựng thị trấn trở thành đô thị loại IV trong những năm tiếp theo.

4. Tên đồ án:

- Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chỉnh trang thị trấn – khu đất phía Bắc Quốc lộ 62.

- Cấp Quyết định đầu tư: UBND huyện Tân Thạnh.

- Cơ quan thẩm quyền phê duyệt: UBND huyện Tân Thạnh.

- Đơn vị chủ trì: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Thạnh.

- Cơ quan thẩm định: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Tân Thạnh.

- Đơn vị tư vấn lập quy hoạch: Công ty Cổ phần kiến trúc XANADU.

5. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch xây dựng:

a) Phạm vi ranh giới:

Địa điểm lập quy hoạch xây dựng: Thị trấn Tân Thạnh, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- Phía Bắc giáp: Kênh Dương Văn Dương.
- Phía Đông giáp: Kênh 12.
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện hữu.
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu.

b) Quy mô quy hoạch:

- Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Diện tích quy hoạch: 3,9226 ha.

6. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng một khu dân cư mới hoàn toàn, thân thiện, hiện đại và đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật.
- Tổ chức sử dụng hiệu quả diện tích đất nhà ở trong khu quy hoạch đồng thời tổ chức bố trí hợp lý các khu chức năng với nhau.
- Kết nối hạ tầng đồng bộ trong phạm vi khu quy hoạch và các khu lân cận ngoài khu quy hoạch.
- Khai thác quỹ đất một cách hợp lý, có hiệu quả sinh lợi cho xã hội và thúc đẩy sự phát triển toàn diện tại khu vực.
- Thực hiện công tác triển khai quy hoạch nhằm đẩy mạnh quá trình cải tạo và hình thành khu dân cư mới, công cộng phục vụ cộng đồng, công viên cây xanh, nhà truyền thống, kích thích đầu tư phát triển đồng bộ và nhanh chóng, đáp ứng nhu cầu phát triển kinh tế-xã hội. Phục vụ tốt công tác quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn huyện.

7. Quy hoạch sử dụng đất:

STT	Chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	Diện tích đất lập quy hoạch		39.226,01	100,00
I	Đất ngoài đơn vị ở		32.333,47	82,43
1	Đất công cộng đô thị	CC	3.238,55	8,26
1,1	Nhà Truyền Thống,lưu niệm-Kho lưu trữ (hiện trạng là kho bạc Nhà Nước)	CC1	1.334,51	3,40
1,2	Trung tâm hội nghị (hiện trạng là Trụ Sở Khối Vận)	CC2	1.904,04	4,85
2	Đất cây xanh đô thị	CX	7.722,51	19,69
2,1	Đất cây xanh 1 - Công viên đa chức năng	CX01	7.028,99	17,92
2,2	Đất cây xanh 2	CX02	419,29	1,07
2,3	Đất cây xanh 3	CX03	274,23	0,70
3	Đất TM-DV	TM-DV	739,08	1,88

3,1	Trung tâm thương mại	TM-DV1	559,07	1,43
3,2	Hội quán Thanh Niên	TM-DV2	180,01	0,46
4	Đất giao thông khu vực	GT	20.084,70	51,20
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT		-
6	Đất bãi đỗ xe	BX	548,63	1,40
II	Đất đơn vị ở		6.892,54	17,57
1	Đất cây xanh	CX	357,38	0,91
1,1	Đất cây xanh 4	CX04	282,61	0,72
1,2	Đất cây xanh 5	CX05	74,77	0,19
2	Đất ở nhà liên kế	LK	4.430,94	11,30
2,1	Đất ở nhà liên kế 1	LK01	1.328,60	3,39
2,2	Đất ở nhà liên kế 2	LK02	813,22	2,07
2,3	Đất ở nhà liên kế 3	LK03	696,45	1,78
2,4	Đất ở nhà liên kế 4	LK04	708,90	1,81
2,5	Đất ở nhà liên kế 5	LK05	883,77	2,25
2,6	Đất ở nhà liên kế 6	LK06	357,39	0,91
3	Đất giao thông đơn vị ở		2.104,22	5,36

8. Quy hoạch hệ thống giao thông

8.1. Giao thông đối ngoại:

Giữ nguyên hiện trạng các tuyến đường giao thông theo hiện hữu:

- Quốc lộ 62 theo hiện trạng.
- Đường 2/9: mặt rộng 10,0m vỉa hè rộng 5,0m
- Đường nối Quốc lộ 62 - Đường tỉnh 829: mặt rộng 10,0m vỉa hè rộng 5,0m.
- Tại vị trí giao cắt các đường với nhau được thiết kế dạng ngã ba cùng mức, tạo bán kính các góc rẽ, bán kính bó vỉa hè là 7,5m-12,0m, sau đó vuốt nối vào các trục đường.

8.2. Giao thông đối nội:

- Đường dẫn vào khu ở: mặt đường rộng 3,0m x 2 bên; bồn hoa rộng 2,0m; vỉa hè rộng 3,0 x 2 bên.
- Đường thoát hiểm khu nhà ở: mặt rộng 2,0m.
- Tại vị trí giao cắt các đường với nhau được thiết kế dạng ngã ba cùng mức, tạo bán kính các góc rẽ, bán kính bó vỉa hè là 4,0m-6,0m.

9. Quy hoạch thoát nước mặt

- Hệ thống thoát nước mưa: Sử dụng ống BTLT Ø300- Ø 500.
- Hàm ga thu nước mưa bằng bê tông (1,0x1,8)m

10. Quy hoạch hệ thống cấp nước – chữa cháy:

- Cấp nước:
- + Từ đường ống cấp nước trên tuyến Quốc lộ 62 hiện hữu lấy tuyến ống chính HDPE Ø100 phân phối các tuyến đường.

+ Các tuyến phân phối nhánh đầu nối với tuyến phân phối chính bằng các thiết bị, phụ tùng tê, cút, côn, van khoá ...tạo thành mạch vòng khép kín trong phạm vi khu đất quy hoạch đảm bảo nhu cầu cấp nước cho các hộ tiêu thụ.

- Chữa cháy:

+ Hạng cứu hoả được bố trí dọc theo tuyến ống cấp nước (4 hạng)

+ Đường kính hạng cứu hoả phải từ Ø100 trở lên

+ Các hạng cứu hoả này được thiết kế riêng phải có sự phối hợp thống nhất với các cơ quan phòng cháy chữa cháy.

+ Khoảng cách giữa các trụ cứu hoả nằm trong bán kính phục vụ $R=150m$

11. Quy hoạch thoát nước thải và xử lý chất thải rắn

- Toàn bộ nước thải khu quy hoạch được thu gom vào đường cống độc lập, sau đó được đưa đến trạm xử lý thoát nước thải của khu quy hoạch, sau khi xử lý được dẫn trực tiếp ra Kênh Dương Văn Dương.

- Hệ thống thoát nước mưa và hệ thống thoát nước thải được xây dựng độc lập.

+ Hệ thống thoát nước thải : Sử dụng ống HDPE Ø200 - Ø300 .

+ Hồ ga thu bước thải bằng bê tông (0,6x0,6)m

- Xử lý chất thải rắn:

+ Với chỉ tiêu là 1,0kg/người/ngày, tổng lượng chất thải rắn hàng ngày ước tính khoảng 0,170 tấn/ngày.

+ Tổ chức thu gom chất thải rắn bằng các xe chuyên dụng và đưa đến trạm ép kín và được công ty môi trường thu gom và đưa về trạm xử lý

12. Quy hoạch hệ thống cấp điện - chiếu sáng

- Quy hoạch cấp điện:

+ Hệ thống cấp điện được đầu nối vào hệ thống cấp điện chung của khu vực nằm dọc tuyến Quốc lộ 62.

+ Hệ thống cấp điện sinh hoạt sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA luồn trong ống HDPE chôn ngầm trong đất đi từ tủ phân phối chiếu sáng đến các lô đất ở.

- Quy hoạch chiếu sáng:

Hệ thống chiếu sáng sử dụng cáp ngầm CXV/DSTA luồn trong ống HDPE chôn ngầm trong đất đi từ tủ phân phối chiếu sáng đến các trụ đèn.

13. Hệ thống thông tin liên lạc

Hệ thống thông tin liên lạc được bố trí ngầm trong ống HDPE D85/65 luồn cáp đi dọc vỉa hè dẫn đến từng lô đất.

14. Các nội dung thực hiện đồ án quy hoạch xây dựng:

- Nội dung đồ án quy hoạch thực hiện theo quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng về việc 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.

- Tổng mức đầu tư dự án thực hiện theo Quyết định số 510/QĐ-BXD ngày 19/5/2023 của Bộ Xây dựng về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình.

- Chi phí tư vấn lập quy hoạch: thực hiện theo Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng hướng dẫn xác định và quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị và Quyết định số 466/QĐ-UBND ngày 01/3/2023 của UBND huyện Tân Thạnh về việc phê duyệt dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình Chính trang thị trấn – Khu đất phía Bắc Quốc lộ 62.

Căn cứ Khoản 4 Điều 34 Luật Xây dựng ngày 18/6/2014, UBND huyện kính trình Hội đồng nhân dân huyện xem xét, thống nhất thông qua đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chính trang thị trấn – Khu đất phía Bắc Quốc lộ 62, làm cơ sở thực hiện quy hoạch theo đúng quy định.

(Tờ trình này thay thế Tờ trình số 3569/TTr-UBND ngày 20/10/2023 của UBND huyện Tân Thạnh)./.

Nơi nhận:

- TT.HU;
- TT. HĐND huyện;
- Các Ban HĐND huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- CT, các PCT.UBND huyện;
- UBMTTQVN/H;
- Các CQBNĐT huyện;
- UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VT, NC.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Thanh Đông