

BÁO CÁO

Về việc tiếp thu, giải trình, hoàn thiện đề án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030

Kính gửi:

- Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Nam;
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ Văn bản số 483/SXD-QLQH ngày 27/3/2024 của Sở Xây dựng; UBND huyện Thăng Bình đã hoàn thiện hồ sơ Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030.

UBND huyện Thăng Bình tiếp thu ý kiến của Sở Xây dựng tại Văn bản số 483/SXD-QLQH ngày 27/3/2024 và có giải trình một số nội dung thay đổi so với các hồ sơ đã trình; cụ thể như sau:

I. PHÁP LÝ BỔ SUNG

- Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050;

- Quyết định số 339/QĐ-UBND ngày 07/02/2024 của UBND tỉnh Quảng Nam phê duyệt Quy hoạch và ban hành Quy định quản lý quy hoạch xây dựng kèm theo đề án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030;

- Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/8/2023 của HĐND huyện Thăng Bình thông qua đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2030.

II. NỘI DUNG THAY ĐỔI SO VỚI BÁO CÁO SỐ 227-BC/BCSD CỦA BAN CÁN SỰ ĐẢNG ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGÀY 05/8/2022 VÀ BÁO CÁO SỐ 203/BC-SXD CỦA SỞ XÂY DỰNG NGÀY 20/7/2022

1. Nội dung chung

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
Nội dung hồ sơ thể hiện theo Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/ 6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy	Nội dung hồ sơ thể hiện theo Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đề án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch vùng

hoạch xây dựng phân khu chức năng đặc thù	huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn
---	--

- **Lý do:** phù hợp với quy định hiện hành.

2. Về công tác lấy ý kiến

Bổ sung Nghị quyết số 30/NQ-HĐND ngày 04/8/2023 của HĐND huyện Thăng Bình thông qua đề án điều chỉnh tổng thể quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình, giai đoạn đến năm 2030.

3. Nội dung chính của hồ sơ quy hoạch

3.1. Phạm vi lập quy hoạch

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
Quy mô: khoảng 1.314,04ha	Quy mô: khoảng 1.301,35ha

- **Lý do:** Cập nhật đường địa giới hành chính thị trấn Hà Lam theo hồ sơ số hóa ranh giới hành chính các cấp của tỉnh Quảng Nam (dự án 513) do phòng Nội vụ huyện Thăng Bình cung cấp nhằm phù hợp với thực tế quản lý địa giới hành chính thị trấn Hà Lam hiện nay tại địa phương.

3.2. Mục tiêu và tính chất

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
<p>a) Mục tiêu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rà soát, đánh giá tình hình và kết quả thực hiện quy hoạch xây dựng tại thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình; đề xuất các phương án xây dựng, phát triển thị trấn Hà Lam đến năm 2030; - Đánh giá hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị đã thực hiện, xác định các tiền đề làm động lực cho việc phát triển thị trấn Hà Lam đạt các tiêu chí đô thị loại III. <p>b) Tính chất, chức năng:</p> <p>Là trung tâm kinh tế - chính trị - văn hóa – xã hội tạo động lực phát triển của huyện Thăng Bình.</p>	<p>a) Mục tiêu:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rà soát, đánh giá tình hình và kết quả thực hiện quy hoạch xây dựng tại thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình; đề xuất các phương án xây dựng, phát triển thị trấn Hà Lam đến năm 2030; - Đánh giá hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đô thị đã thực hiện, xác định các tiền đề làm động lực cho việc phát triển thị trấn Hà Lam theo các tiêu chí đô thị loại IV vào năm 2025 và hướng đến đô thị loại III vào năm 2030 theo Quyết định 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng chính phủ. <p>b) Tính chất, chức năng:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Là trung tâm kinh tế - chính trị - văn hóa – xã hội tạo động lực phát triển của huyện Thăng Bình; - Là khu vực đô thị làm cơ sở để mở rộng không gian, hình thành đô thị Hà Lam theo các tiêu chí đô thị loại IV vào năm 2025 và hướng đến đô thị loại III vào năm

	2030 theo Quyết định 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng chính phủ.
--	---

- **Lý do:** Phù hợp với Quyết định 241/QĐ-TTg ngày 24/2/2021 của Thủ tướng chính phủ; Quyết định số 72/QĐ-TTg ngày 17/01/2024 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050; Nội dung này đã được Sở Xây dựng thẩm định tại Kết quả thẩm định số 29/ThĐ-SXD ngày 29/12/2022.

3.3. Quy mô dân số, đất đai theo giai đoạn quy hoạch

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
<p>a) Quy mô dân số: Đến năm 2025 đạt khoảng 35.000 người; đến năm 2030 đạt khoảng 50.000 người.</p> <p>b) Quy mô đất đai:</p> <p>- Đến năm 2025: Đất xây dựng đô thị đạt khoảng 664,51ha, chiếm tỷ lệ 50,57% đất tự nhiên; trong đó: Đất dân dụng khoảng 380,70ha, đất ngoài dân dụng 283,81ha. Đất khác 649,53ha;</p> <p>- Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị đạt khoảng 872,45ha, chiếm tỷ lệ 66,40% đất tự nhiên; trong đó: Đất dân dụng khoảng 486,06ha; đất ngoài dân dụng 386,39ha. Đất khác 441,59ha.</p>	<p>a) Quy mô dân số: Đến năm 2025 đạt khoảng 35.000 người; đến năm 2030 đạt khoảng 49.560 người.</p> <p>b) Quy mô đất đai:</p> <p>- Đến năm 2025: Đất xây dựng đô thị đạt khoảng 373,10ha, chiếm tỷ lệ 28,67% đất tự nhiên; trong đó: khu dân dụng khoảng 270,47ha, khu ngoài dân dụng khoảng 102,63ha. Khu nông nghiệp và chức năng khác khoảng 928,25ha;</p> <p>- Đến năm 2030: Đất xây dựng đô thị đạt khoảng 557,56ha, chiếm tỷ lệ 42,84% đất tự nhiên; trong đó: khu dân dụng khoảng 391,09ha; khu ngoài dân dụng khoảng 166,47ha. Khu nông nghiệp và chức năng khác khoảng 743,79ha.</p>

- Lý do:

+ Về quy mô dân số: Cập nhật quy mô dân số đến năm 2030 là 49.560 người theo Kết quả thẩm định số 29/ThĐ-SXD ngày 29/12/2022.

+ Về đất đai: Giảm quy mô đất xây dựng đô thị theo các giai đoạn quy hoạch nhằm đảm bảo chỉ tiêu đất dân dụng bình quân toàn đô thị từ 50÷80 m²/người và đất đơn vị ở bình quân toàn đô thị từ 28÷45m²/người theo quy định tại QCVN01:2021/BXD. Trong đó, chuyển một số khu vực sang đất dự trữ phát triển, xác định lại tỷ lệ đất nhóm nhà ở hiện trạng trong đất tổng đất ở làng xóm đô thị hóa phù hợp với thực trạng sử dụng đất hiện nay; xác định các chức năng sử dụng đất theo quy định tại Phụ lục IV của Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng.

3.4. Phân khu chức năng

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
--	-------------

Báo cáo số 227-BC/BCSD và Báo cáo 203/BC-SXD	Hồ sơ trình
<p>- Phân khu 1 (Phân khu trung tâm đô thị hiện hữu):</p> <p>+ Ranh giới: giới hạn Phía Bắc và phía Tây hết ranh giới hành chính thị trấn Hà Lam, phía Đông giáp quốc lộ 1, phía Nam giáp đường 3 tháng 2;</p> <p>+ Quy mô diện tích khoảng 286,41ha, dân số khoảng 10.500 người;</p> <p>+ Chức năng: là phân khu phát triển trên cơ sở mở rộng không gian đô thị hiện hữu.</p> <p>- Phân khu 2 (Phân khu trung tâm đô thị):</p> <p>+ Ranh giới: giới hạn là Phía Bắc giáp đường 3 tháng 2, phía Tây hết ranh giới thị trấn Hà Lam, phía Đông giáp Quốc lộ 1, phía Nam giáp Quốc lộ 14E;</p> <p>+ Quy mô diện tích: khoảng 415,38ha, dân số khoảng 29.500 người;</p> <p>+ Chức năng: là phân khu trung tâm của đô thị, tập trung phát triển các lĩnh vực thương mại, dịch vụ; văn hóa, TDTT... và dân cư đô thị.</p> <p>- Phân khu 3 (Phân khu phía Đông):</p> <p>+ Ranh giới: được giới hạn từ Quốc lộ 1 về phía Đông đến hết ranh giới thị trấn Hà Lam;</p> <p>+ Quy mô khoảng 224,90ha;</p> <p>- Phân khu 4 (Phân khu phía Nam):</p> <p>+ Ranh giới: được giới hạn từ Quốc lộ 14E về phía Nam đến hết ranh giới thị trấn Hà Lam;</p> <p>+ Quy mô khoảng 387,35ha;</p> <p>+ Chức năng: là phân khu phát triển thương mại, dịch vụ và dân cư đô thị.</p>	<p>- Khu vực trung tâm đô thị hiện hữu: Phạm vi được giới hạn Phía Bắc và phía Tây hết ranh giới hành chính thị trấn Hà Lam, phía Đông giáp quốc lộ 1, phía Nam giáp đường quy hoạch N1 (từ Ngã 3 Bình Quý đi vùng Đông); quy mô diện tích khoảng 406,5 ha; dân số khoảng 19.000 người.</p> <p>- Khu vực trung tâm đô thị: Phạm vi được giới hạn là Phía Bắc giáp đường quy hoạch N1 (từ Ngã 3 Bình Quý đi vùng Đông), phía Tây hết ranh giới thị trấn Hà Lam, phía Đông giáp quốc lộ 1, phía Nam giáp quốc lộ 14E; quy mô diện tích khoảng 278,32 ha; dân số khoảng 15.000 người.</p> <p>- Khu vực phía Đông quốc lộ 1: Phạm vi được giới hạn từ quốc lộ 1 về phía Đông đến hết ranh giới thị trấn Hà Lam, quy mô diện tích khoảng 221,67 ha; dân số khoảng 11.000 người.</p> <p>- Khu vực phía Nam quốc lộ 14E: Phạm vi được giới hạn từ quốc lộ 14E về phía Nam đến hết ranh giới thị trấn Hà Lam; quy mô diện tích khoảng 394,86 ha; dân số khoảng 4.560 người.</p> <p>- Xác định đơn vị ở: toàn đô thị gồm 04 đơn vị ở với phạm vi, quy mô diện tích, dân số tương ứng với 04 Khu vực phát triển.</p>

- Lý do:

+ Điều chỉnh tên gọi 04 Phân khu thành 04 Khu vực đảm bảo phù hợp với quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD;

+ Điều chỉnh ranh giới giữa khu vực 1 và khu vực 2 nhằm có quỹ đất bố trí các công trình công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở cho đơn vị ở 1 (theo ranh giới khu vực 1 đã trình, không có quỹ đất thuận lợi để bố trí bổ sung các công trình công cộng dịch vụ cấp đơn vị ở) dẫn đến diện tích và dân số 2 khu vực này thay đổi, nhưng tổng dân số 2 khu vực thì không đổi.

+ Đồng thời diện tích của 04 khu vực thay đổi do diện tích toàn đô thị thay đổi như nội dung đã nêu ở Mục 3.1. “Phạm vi lập quy hoạch”.

+ Xác định các đơn vị ở theo quy định tại Thông tư 04/2022/TT-BXD.

III. TIẾP THU, GIẢI TRÌNH CÁC NỘI DUNG THEO VĂN BẢN SỐ 483/SXD-QLQH NGÀY 27/3/2024 CỦA SỞ XÂY DỰNG

1. Sự thay đổi nội dung đề án trình thẩm định lần này so với nội dung đề án được Ban Cán sự đảng UBND tỉnh xin ý kiến Ban Thường vụ Tỉnh ủy tại Báo cáo số 227-BC-BCSD ngày 05/8/2022; Báo cáo số 203/BC-SXD ngày 20/7/2022.

Như nội dung nêu tại Mục II, nêu trên.

2. Về chọn tỷ lệ đất nhóm nhà ở trong đất làng xóm đô thị hóa.

- Xác định tỷ lệ đất nhóm nhà ở trong đất ở làng xóm đô thị hóa:

+ Hiện trạng: đất nhóm nhà ở chiếm 27,68% tổng đất làng xóm đô thị hóa;

+ Đến năm 2025: đất nhóm nhà ở chiếm 30% tổng đất làng xóm đô thị hóa;

+ Đến năm 2030: đất nhóm nhà ở chiếm 32% tổng đất làng xóm đô thị hóa.

- Cơ sở xác định tỷ lệ:

+ Xác định hiện trạng tỷ lệ đất nhóm nhà ở trong tổng đất làng xóm hiện hữu cho phù hợp với hiện trạng quản lý thực tế hiện nay tại địa phương: Theo đó, tổng diện tích đất làng xóm đô thị hóa khoảng 379,53ha; tổng số hộ hiện trạng theo niên giám thống kê năm 2022 là 5.253 hộ; hạn mức giao đất ở tại thị trấn Hà Lam tối đa 200m²/hộ, tương đương với khoảng 105,06ha. Tỷ lệ đất nhóm nhà ở chiếm khoảng 27,68% tổng đất làng xóm đô thị hóa.

+ Quy hoạch tăng tỷ lệ đất nhóm nhà ở trong tổng đất làng xóm cho giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030 để xen ghép thêm quỹ đất ở trong đất làng xóm đô thị hóa ở những khu vực có điều kiện thuận lợi.

3. Xác định tỷ lệ các loại đất trong đất sử dụng hỗn hợp

- **Hồ sơ đã trình:**

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong quỹ đất dân dụng): không xác định tỷ lệ;

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng: đất nhóm nhà ở chiếm tỷ lệ 30%; đất công trình dịch vụ cấp vùng chiếm tỷ lệ 70%.

- **Hồ sơ lần này:**

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ (trong quỹ đất dân dụng): là đất sử

dụng hỗn hợp cho nhóm nhà ở và các công trình công dịch vụ cấp đơn vị ở; gồm các ô đất có ký hiệu HH, tỷ lệ các loại đất được xác định theo từng ô đất cụ thể:

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Diện tích (ha)		Trong đó				Tỷ lệ các loại đất (%)	
			Đến năm 2025	Đến năm 2030	Đất nhóm nhà ở đến năm 2025	Đất nhóm nhà ở đến năm 2030	Đất dịch vụ đến năm 2025	Đất dịch vụ đến năm 2030	Đất nhóm nhà ở (%)	Đất dịch vụ (%)
1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 1	HH1.1	1,97	1,97	-	-	1,97	1,97	-	100,00
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 2	HH2.1	-	10,34	-	6,41	-	3,93	61,99	38,01
3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 3	HH2.2	-	6,57	-	1,32	-	5,25	20,09	79,91
4	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 4	HH1.2	4,64	4,64	3,29	3,29	1,35	1,35	70,91	29,09
5	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 5	HH2.3	-	6,03	-	3,83	-	2,20	63,52	36,48
6	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 6	HH2.4	-	3,69	-	1,77	-	1,92	47,97	52,03

+ Đất công cộng dịch vụ đơn vị ở được xác định đảm bảo chỉ tiêu cho từng đơn vị ở theo QCVN01:2021/BXD; vị trí, quy mô cụ thể sẽ được xác định trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết, đảm bảo quy mô tối thiểu các công trình theo bảng sau:

TT	Nhóm chức năng/Loại chức năng sử dụng đất	Ký hiệu	Các loại đất trong đất dịch vụ				
			Trạm Y tế	sân chơi, sân tập luyện	Trung tâm văn hóa – thể thao	Cây xanh đơn vị ở	Chợ
1	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 1	HH1.1		-	-	1,97	
2	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 2	HH2.1		1,60	0,50	1,83	
3	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 3	HH2.2	0,05	1,50	0,50	3,00	0,20
4	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 4	HH1.2	0,05	0,40	-	0,70	0,20
5	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 5	HH2.3		0,70	-	1,50	
6	Hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ 6	HH2.4	0,05	0,46	0,50	0,91	

+ Đất hỗn hợp nhóm nhà ở và dịch vụ cấp vùng: gồm các ô đất có ký hiệu HV, trong đó đất nhóm nhà ở chiếm tỷ lệ 30%; đất công trình dịch vụ cấp vùng chiếm tỷ lệ 70%.

- Trong quỹ đất dịch vụ cấp vùng, bao gồm cả dịch vụ lưu trú; trong đó, quy mô dân số lưu trú quy đổi cho dịch vụ lưu trú khoảng 300 người. Vị trí và quy mô công trình dịch vụ lưu trú được xác định cụ thể trong giai đoạn lập quy hoạch chi tiết hoặc đề xuất dự án đầu tư cụ thể trong quỹ đất dịch vụ cấp vùng.

4. Về quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

- Tiếp thu ý kiến và thực hiện đầy đủ nội dung đảm bảo theo quy định; phù hợp với hồ sơ quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050.

- Về đầu nối quốc lộ 1:

+ Nút N3 (nút hiện trạng): cách nút N27 ở phía Nam khoảng 230m;

+ Nút N34 đầu nối trái (nút hiện trạng): cách nút N27 ở phía Bắc khoảng 171m;

+ Nút N35 đầu nối phải (nút hiện trạng): cách nút N34 ở phía Bắc 232m, cách nút N52 ở phía Nam khoảng 228m.

+ Nút N35 đầu nối trái (nút quy hoạch mới): cách nút N27 về phía Bắc 433m, cách nút N59 về phía Nam khoảng 492m.

Đối với đồ án quy hoạch chung đô thị tỷ lệ 1/5000, hệ thống giao thông yêu cầu thể hiện đến đường khu vực, trị số tối thiểu khoảng cách giữa 2 đường là từ 250m÷300m. Theo đó, khoảng cách các điểm đầu nối hiện trạng tại nút N3, N34, N35 không đảm bảo; tuy nhiên, đây là các nút đầu nối hiện trạng cần giữ lại để đảm bảo giao thông tiếp cận cho khu vực dân cư hiện hữu.

UBND huyện Thăng Bình kính báo cáo UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về tiếp thu, giải trình, hoàn thiện đồ án Điều chỉnh tổng thể Quy hoạch chung thị trấn Hà Lam, huyện Thăng Bình giai đoạn đến năm 2030./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- BTVHU, TTHĐND (thay b/c);
- UBMTTQVN huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Các phòng: KTHT, TNMT, TCKH, NNPTNT;
- UBND TT Hà Lam;
- Lưu: VT.

**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**