

BÁO CÁO THẨM ĐỊNH
Quy hoạch tổng mặt bằng (tỷ lệ 1/500) Trụ sở làm việc
Kho bạc Nhà nước Đức Phố, tỉnh Quảng Ngãi

I. Căn cứ pháp lý

Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/6/2009;

Luật Xây dựng ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ 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 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;

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

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 16/2013/TT-BXD ngày 16/10/2013 của Bộ Xây dựng Hướng dẫn về sửa đổi bổ sung một số điều của Thông tư số 06/2013/TT-BXD;

Thông tư số 01/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng về QCVN 01:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định 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 khu chức năng và quy hoạch nông thôn;

Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phố (điều chỉnh), thị xã Đức Phố;

Quyết định số 2762/QĐ-BTC ngày 26/12/2022 của Bộ Tài chính về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án: Xây dựng trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức

Phổ, Quảng Ngãi;

Công văn số 2357/SXD-QHKT ngày 17/11/2023 của Sở Xây dựng Quảng Ngãi về việc góp ý Tổng mặt bằng dự án Trụ sở làm việc Kho Bạc Nhà nước thị xã Đức Phổ;

Kết quả lấy ý kiến cộng đồng dân cư về Quy hoạch Tổng mặt bằng Trụ sở làm việc Kho bạc nhà nước Đức Phổ, tỷ lệ 1/500 ngày 05/12/2023;

Tờ trình số 269/TTr-BQLDA ngày 06/10/2023 của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Kho bạc Nhà nước về việc thẩm định Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉ lệ 1/500.

II. Năng lực của đơn vị tư vấn lập quy hoạch; thành phần và quy cách hồ sơ

- Công ty Trung tâm Quy hoạch và Kiểm định chất lượng công trình xây dựng Quảng Ngãi có chức năng hoạt động trong lĩnh vực thiết kế quy hoạch xây dựng.

- Thành phần thuyết minh và bản vẽ tương đối đầy đủ, thể hiện đúng quy cách, tuân thủ theo đúng quy định tại Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng quy định 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 khu chức năng và quy hoạch nông thôn.

III. Nội dung cơ bản của quy hoạch

1. Tên quy hoạch: Tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

2. Phạm vi, ranh giới quy hoạch

a) Phạm vi: Thửa đất số 166, tờ bản đồ số 09, phường Nguyễn Nghiêm, thị xã Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi.

b) Ranh giới:

+ Phía Bắc giáp Trung tâm dịch vụ nông nghiệp thị xã;

+ Phía Nam giáp phòng Tài chính - Kế hoạch thị xã;

+ Phía Đông giáp Quảng trường trung tâm thị xã;

+ Phía Tây giáp đường Đỗ Quang Thắng.

c) Diện tích lập quy hoạch: 2.326,5 m².

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch: Làm cơ sở để lập dự án đầu tư xây dựng Trụ sở nhà làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ đảm bảo tính đồng bộ và thống nhất với các đồ án quy hoạch được phê duyệt.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Sử dụng đất	Diện tích quy hoạch (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất xây dựng công trình	488,00	20,98%
2	Đất bồn hoa cây xanh	600,00	25,78%
3	Đất hạ tầng kỹ thuật	49,50	2,13%
4	Đất công tường rào	39,00	1,68%
5	Đất sân đường nội bộ	1.150,00	49,43%
Tổng diện tích quy hoạch		2.326,50	100%

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Mật độ xây dựng: 20,98%.

Căn cứ vào diện tích khu đất xây dựng, chỉ giới xây dựng, nhu cầu sử dụng và công năng của toàn bộ công trình, dự kiến quy hoạch mặt bằng tổng thể như sau:

Lấy Nhà làm việc làm trung tâm, mặt chính nhà cách chỉ giới xây dựng đường Đỗ Quang Thắng là 17m (chỉ giới đường đỏ trùng chỉ giới xây dựng). Nhà bảo vệ đặt sát góc giao giữa tường rào phía Tây và tường rào phía Bắc của khu đất; kế tiếp là khu vực để xe dùng chung. Nhà phụ trợ đặt sau nhà làm việc chính, cách nhà làm việc chính 14,5m; khu vực để xe của cán bộ nhân viên; phòng để máy phát điện, máy bơm, được đặt trong tầng 1 của nhà phụ trợ. Bể nước ngầm bố trí tại góc phía Đông Nam của khu đất.

Các không gian còn lại được bố trí sân bê tông, bãi để ô tô và bồn hoa tạo giao thông thuận tiện và cảnh quan ngoại thất sinh động.

- Nhà làm việc 3 tầng: Diện tích xây dựng: 359m², bao gồm: khu vực giao dịch, kho tiền và phòng đệm, phòng máy chủ, các phòng làm việc, phòng họp, kho lưu trữ, khu vệ sinh tại từng tầng, hành lang giao thông, cầu thang bộ.

- Nhà phụ trợ 2 tầng: Diện tích xây dựng: 113m², bao gồm: các phòng phụ trợ, hành lang, Gara ô tô, phòng để máy phát điện, máy bơm đặt tại tầng 1.

- Các hạng mục phụ trợ khác, bao gồm: Nhà bảo vệ (16m²); bể nước sinh hoạt, cứu hỏa; công chính, công phụ; tường rào; sân bê tông, đường nội bộ; bồn hoa, cây xanh.

6. Thiết kế đô thị

- Hình thức kiến trúc: Tuân thủ các quy định về tầng cao, chiều cao từng tầng, màu sắc, độ vươn ra của ô văng, mái đua, ban công....

- Màu sắc, vật liệu: Chọn màu sáng làm tông màu chủ đạo cho tường ngoài các công trình, nếu chọn màu khác cũng cần đảm bảo là gam màu nhạt.

- Thiết kế màu sắc cho mái công trình, tường ngoài và mặt đường toàn khu phố cần thống nhất và hài hòa theo nguyên tắc phối màu một tông.

- Hàng rào: Nên sử dụng hàng rào bằng vật liệu tự nhiên hoặc hàng rào phải được phủ xanh nhưng vẫn đảm bảo có thể nhìn xuyên thấu qua hàng rào.

- Quy định về quản lý kiến trúc: Theo đồ án quy hoạch phân khu đô thị trung tâm thị xã Đức Phổ được duyệt hoặc theo quy chế quản lý kiến trúc (nếu có).

- Chiếu sáng: Hệ thống chiếu sáng sẽ dùng đèn đường (cao khoảng 9m) trong trường hợp cần thiết để đảm bảo độ sáng an toàn trên vỉa hè; đèn trang trí sân vườn và hệ thống chiếu sáng để tạo ánh sáng hắt chiếu lên công trình.

- Hệ thống cây xanh: Các loại cây xanh và hoa trang trí phải được nghiên cứu kỹ cả về chiều cao, màu sắc, mùa rụng lá...nhằm làm đẹp cảnh quan trụ sở làm việc.

7. Quy hoạch hạ tầng kỹ thuật

a) Chuẩn bị kỹ thuật

a1) San nền:

Tận dụng nền địa hình hiện trạng của khu đất. Cao độ nền công trình không chế lấy cao hơn cao độ tim đường tại khu vực từ 0,1-0,3m.

a2) Thoát nước mưa:

Hệ thống thoát nước cho khu vực là hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước nước thải. Cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn BTCT với kích thước cống tròn D300.

Dọc theo các tuyến cống thoát nước có bố trí ga thu nước mặt đường với khoảng cách trung bình giữa các ga thu khoảng 20m. Độ dốc đường ống, mương thoát nước chọn trên cơ sở đảm bảo tốc độ nước chảy trong cống $V_{min} \geq 1m/s$. Vận tốc lớn nhất $V_{max} = 7m/s$.

b) Quy hoạch giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Đường Đỗ Quang Thắng ($B_n = 21,0m$), nằm ngoài ranh giới quy hoạch. Bề rộng mặt đường: $B_m = 11,0m$, bề rộng vỉa hè: $B_{vh} = 2 \times 5,0m$.

- Giao thông đối nội: Sân đường nội bộ của trụ sở: Bề rộng đường từ 4,0m đến 13,0m.

- Chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng tuân thủ theo Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ được phê duyệt.

c) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện của địa phương.

- Trạm biến áp: Xây dựng mới 01 trạm biến áp 50kVA-22/0,4kV cấp điện cho trụ sở.

- Lưới điện: Xây dựng mới tuyến đường dây hạ thế: 42,45m; xây dựng mới tuyến đường dây cấp điện sinh hoạt: 86,21m.

- Lưới điện chiếu sáng: Xây dựng mới đường dây điện chiếu sáng 132,35m; đèn chiếu sáng 80W xây dựng mới là 05 bộ.

d) Quy hoạch cấp nước: Nguồn nước lấy từ đường ống cấp nước của Nhà máy nước thị xã Đức Phổ, thông qua tuyến ống D100 dọc tuyến đường Đỗ Quang Thắng.

đ) Quy hoạch thông tin liên lạc: Sử dụng mạng điện thoại cố định, fax của một trong các nhà cung cấp dịch vụ tại địa phương. Trang thiết bị thông tin di động phục vụ cho việc chuyển tiền được lắp đặt theo quy định của hệ thống Kho bạc. Hệ thống mạng máy tính, trang thiết bị tin học được lắp đặt hiện đại, đồng bộ theo quy định của ngành Kho bạc.

e) Quy hoạch thoát nước thải, chất thải rắn

e1) Thoát nước thải:

Trên cơ sở hệ thống thoát nước theo quy hoạch phân khu đô thị được duyệt. Nước thải trụ sở cơ quan cần được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống. Hệ thống thu gom nước thải bằng ống uPVC D200. Trên các đường cống tự chảy bố trí 04 hố ga cấu tạo, khoảng cách giữa các hố ga được thiết kế trung bình 20m/hố ga.

e2) Chất thải rắn:

- Rác thải tại nhà làm việc, nhà phụ trợ và các khu vực khác được thu gom đựng trong các sọt rác chuyên dụng chuyển xuống nơi tập kết theo quy định trong khuôn viên kho bạc, sau đó chuyển đến nơi tập trung rác; với các nơi công cộng như khu vực sân đường nội bộ... đặt các thùng rác nhỏ có nắp kín dung tích nhỏ và có kiểu dáng phù hợp, khoảng cách 50-100m/thùng.

- Rác thải sau khi thu gom được đưa về các điểm trung chuyển và được đưa về khu xử lý chất thải rắn chung của khu vực.

8. Tổng hợp đường dây đường ống

Các tuyến đường dây, đường ống hạ tầng kỹ thuật được quy hoạch đi ngầm hoặc trên trụ, đảm bảo khoảng cách theo quy định.

9. Đánh giá môi trường chiến lược

- Tuân thủ theo thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 về hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị và Quyết định số 935/QĐ-UBND ngày 07/10/2021 về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Trung tâm đô thị Đức Phổ (điều chỉnh), thị xã Đức Phổ. Phải có biện pháp phòng ngừa, giảm thiểu ô nhiễm môi trường trong quá trình thi công xây dựng.

(Phần chi tiết có thuyết minh và bản vẽ kèm theo).

IV. Kết luận và kiến nghị

- Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi, thực hiện đúng 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.

- Nội dung của Đồ án Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đã nghiên cứu và đề xuất được các giải pháp về sử dụng đất đai, các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật hợp lý.

- Phân lưu ý:

+ Khi triển khai thực hiện xây dựng phải đúng với quy hoạch được duyệt.

+ Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi được phê duyệt trên cơ sở khảo sát thực tế, được địa phương và cộng đồng dân cư trong vùng dự án thống nhất.

Hồ sơ Quy hoạch tổng mặt bằng tỉ lệ 1/500 Trụ sở làm việc Kho bạc Nhà nước Đức Phổ, tỉnh Quảng Ngãi đã được Phòng Quản lý đô thị thẩm định đủ điều kiện xem xét phê duyệt.

Phòng Quản lý đô thị lập Báo cáo kết quả thẩm định nêu trên, kính đề nghị UBND thị xã Đức Phổ phê duyệt./.

Nơi nhận:

- UBND thị xã Đức Phổ;
- Ban QLDA ĐTXD Kho bạc Nhà nước;
- UBND Phường Nguyễn Nghiêm;
- Lưu: QLĐT.

**KT. TRƯỞNG PHÒNG
PHÓ TRƯỞNG PHÒNG**



Nguyễn Thanh Sang