

Số: 155/TTr-KTHT

Yên Thế, ngày 16 tháng 3 năm 2024

TỜ TRÌNH

**Về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng
Dự án: Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ**

Kính gửi: UBND huyện Yên Thế.

Căn cứ Luật Quy hoạch số 21/2017/QH14 ngày 24/11/2017; Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 37 Luật liên quan đến quy hoạch ngày 20/11/2018;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng; số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Xây dựng: số 01/2021/TT-BXD ngày 19/5/2021 ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đề 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 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang ban hành Quy định một số nội dung về quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Bắc Giang;

Căn cứ Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000);

Căn cứ Công văn số 3823/SKHĐT-KTĐN ngày 26/12/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang trả lời hồ sơ điều chỉnh dự án của Công ty CP Y tế Tâm Phúc.

Căn cứ Công văn số 452/SXD-QHKT ngày 09/3/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc Hướng dẫn về tuân thủ giữa đề án quy hoạch chi tiết với đề án quy hoạch chung xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 511/QĐ-UBND ngày 20/7/2020 của UBND huyện Yên Thế về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết 1/500 dự án: Bệnh viện đa khoa Tâm Phúc (tỷ lệ 1/500);

Căn cứ Tờ trình số 124/TTr-TP ngày 31/01/2024 của Công ty CP Y tế Tâm Phúc.

Thực hiện Quy chế làm việc của UBND huyện, nhiệm kỳ 2021-2026 ban hành kèm theo Quyết định số 526/QĐ-UBND ngày 20/8/2021, sau khi thẩm định Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện thông qua điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ (tỷ lệ 1/500), với các nội dung sau:

1. Tên đồ án: Điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng dự án Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ (tỷ lệ 1/500).

2. Sự phù hợp của quy hoạch với yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, quốc phòng, an ninh và quy hoạch đô thị cấp trên

- Đối với sự phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ: Tại Quyết định số 1186/QĐ-UBND ngày 03/11/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ và vùng phụ cận, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang đến năm 2035 (tỷ lệ 1/5.000), vị trí điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng xây dựng dự án Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ (tỷ lệ 1/500) của Công ty CP Y tế Tâm Phúc cơ bản phù hợp; Khu đất của dự án có diện tích là 4.283,8 m² được quy hoạch các công trình xây dựng, cây xanh cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật phục vụ mục đích chính về y tế nên về cơ bản là phù hợp với Quy hoạch chung xây dựng thị trấn Bồ Hạ.

- Việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng là cơ sở cho Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bắc Giang thực hiện thủ tục điều chỉnh dự án đầu tư theo quy định pháp luật về đầu tư.

3. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch tổng mặt bằng

- Vị trí khu đất: Khu đất xây dựng thuộc tổ dân phố Đồng Quán, thị trấn Bồ Hạ, huyện Yên Thế, tỉnh Bắc Giang.

- Ranh giới nghiên cứu: Tổng diện tích lập điều chỉnh quy hoạch 4.283,8 m², thuộc thửa đất số 81, tờ bản đồ số 38, tổ dân phố Đồng Quán, thị trấn Bồ Hạ.

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp hiện trạng;

- Phía Nam: Giáp với đường đầu nối vào đường tỉnh ĐT 292;

- Phía Đông: Giáp đất dân cư hiện trạng tổ dân phố Đồng Quán;

- Phía Tây: Giáp đất dân cư hiện trạng tổ dân phố Đồng Quán.

3. Tính chất: Khám chữa bệnh đa khoa.

4. Quy hoạch sử dụng đất

Bảng cơ cấu sử dụng đất:

STT	HẠNG MỤC	TRƯỚC ĐIỀU CHỈNH		SAU ĐIỀU CHỈNH		Tăng (+) Giảm (-)
		Diện tích trước điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ (%)	Diện tích sau điều chỉnh (m ²)	Tỷ lệ (%)	
I	Đất xây dựng công trình	2124,8	49,60	1703,2	39,76	-421,6
1	Nhà bảo vệ hiện trạng	7,3	0,17	-	-	-7,3

2	Khu khám bệnh 1	850,0	19,84	377,7	8,82	-472,3
3	Khu khám bệnh 2	577,5	13,48	577,5	13,48	-
4	Khu điều trị nội trú	600,0	14,01	592,0	13,82	-8,0
5	Khoa chuẩn đoán hình ảnh	90,0	2,10	-		-90,0
6	Khôi nhà văn phòng, hành chính			156,0	3,64	+156
II	Đất xây xanh khuôn viên	1184,0	27,64	1494	34,87	310,0
III	Đất giao thông, HTKT	975,0	22,76	1.086,6	25,37	111,6
	Tổng	4.283,8	100,00	4.283,8	100,00	

5. Quy hoạch tổ chức không gian, kiến trúc cảnh quan

Từ mặt đường chính mở các tuyến đường nội bộ vào khu vực quy hoạch, chia khu vực quy hoạch thành các khu chức năng khác nhau.

Các khu nhà được xây dựng song song với nhau qua các tuyến đường giao thông nội bộ và được cách ly bởi các dải cây xanh để đảm bảo không ảnh hưởng tới các công trình ngoài dự án.

Khu vực hạ tầng kỹ thuật gồm bể thu gom nước thải, nhà đặt máy bơm được bố trí hợp lý để đảm bảo cảnh quan, vệ sinh và yêu cầu kỹ thuật.

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật

a) Giao thông

- Đáp ứng được yêu cầu giao thông hiện tại và tương lai, đảm bảo các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật đúng theo tiêu chuẩn.

- Mặt cắt điển hình: MC 1-1 (đường bê tông nội bộ), bề rộng mặt đường nhỏ nhất là $B_m = 3,5m$; bề rộng mặt đường lớn nhất là $B_m = 12,0m$.

- Kết cấu mặt đường:

+ BTXM đá 2x4, mác M250, dày 10cm.

+ Đệm lót cát 5cm.

+ Đất đầm K95.

b) San nền: Cao trình thiết kế san nền lô đất được khống chế theo cao độ mép bó vỉa đường giao thông thiết kế. Khớp nối cao độ với các khu hiện trạng, các khu vực xung quanh.

c) Thoát nước

* Hệ thống thoát nước mưa:

- Thiết kế hệ thống thoát nước mưa độc lập với hệ thống thoát nước thải, được thiết kế theo nguyên lý tự chảy. Nước mặt được thu nước thông qua hệ thống rãnh xây B400 có nắp tấm đan và hố ga thu nước mặt.

- Đường rãnh thoát nước mưa sử dụng rãnh xây B400. Cứ 15m đến 30m bố trí 01 hố ga đầu nối và nạo vét bùn cát. Độ dốc tối thiểu của ống thoát nước mưa là 1/D. Nước mưa sau khi thu được dẫn và xả ra ngoài qua vị trí đầu nối với hệ thống thoát nước khu vực.

* Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải dự kiến xây dựng riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa, toàn bộ nước thải được thu gom cục bộ

tại bể tự hoại từng nhà sau đó qua hệ thống đường ống D150 thoát tới bể xử lý nước thải chung của dự án. Độ dốc tối thiểu đường ống là 1/D. Nước thải được tập trung tại bể nâng để xử lý đạt tiêu chuẩn môi trường TCVN 7222 - 2002, giới hạn B trước khi xả ra môi trường và theo sơ đồ sau: *Bể tự hoại* → *Ống thu, dẫn nước* → *Bể xử lý nước thải* → *Xả ra điểm đầu nối thoát nước thải khu vực*.

d) Cấp nước

- Nước sinh hoạt sử dụng nguồn nước sạch từ nhà máy cấp nước khu vực. Mạng lưới đường ống cấp nước trong khu vực quy hoạch được tổ chức theo sơ đồ đường ống cụt cấp cho bể nước hoặc téc nước; Các tuyến ống được lắp đặt dọc theo đường nội bộ của dự án sử dụng ống nhựa HDPE có kích thước D40; có đặt van chặn để tiện cho công tác quản lý.

- Nguồn nước chữa cháy được lấy từ bể nước ngầm có trong khuôn viên dự án. Nguồn nước chữa cháy khi có sự cố được cấp theo hệ thống máy bơm qua đường ống D100 với các trụ chữa cháy bố trí cạnh các hạng mục công trình trong dự án. Việc tính toán số đám cháy đồng thời, lưu lượng cho mỗi đám cháy dựa trên cơ sở khối tích công trình và việc quy hoạch các khối nhà với các chức năng, độ cao khác nhau được bố trí trong khu vực dự án.

e) Cấp điện

- Nguồn điện: Nguồn điện cấp cho sinh hoạt và chiếu sáng được lấy từ các TBA hiện trạng.

- Lưới điện hạ thế: Từ trạm biến áp tới tủ điện tổng của công trình dùng cáp đồng Cu/XLPE/DSTA/PVC -0,6kV với các loại cáp có tiết diện 4x95mm² - attomat 3P 200A tùy thuộc phụ tải sử dụng tiết diện cáp phù hợp.

g) Thông tin liên lạc

Bố trí hệ thống đường dây thông tin liên lạc, viễn thông, các hạng mục điện nhẹ khác... đặt trong các hào cáp xây trên khu vực cây xanh và mép đường; Rãnh cáp được đào sâu 0,7÷1m so với cốt san nền.

h) Chất thải rắn (CTR)

Trong quá trình hoạt động của dự án, bắt buộc phải phân loại chất thải rắn tại nguồn, bố trí các thùng đựng chất thải rắn có nắp đậy kín. Sau khi thu gom tại nguồn, chất thải được đưa tới khu xử lý chất thải để tạm thu, phân loại được vận chuyển tới khu xử lý rác thải tập trung của huyện theo quy định.

i) Đánh giá môi trường chiến lược

Dự án thuộc trường hợp cấp giấy phép môi trường, khi triển khai thực hiện cần tuân thủ các giải pháp để đảm bảo phát triển bền vững, giảm thiểu tác động ảnh hưởng đến môi trường trong khu vực; sẽ triển khai thực hiện trong bước phê duyệt dự án theo quy định.

7. Tổ chức thực hiện

Chủ đầu tư có trách nhiệm phối hợp với các đơn vị có liên quan công bố, cắm mốc giới theo quy hoạch ngoài thực địa, quản lý và tổ chức thực hiện theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

11. Các nội dung khác: Theo thuyết minh đồ án kèm theo.

12. Xử lý vi phạm

- Về việc xử lý vi phạm hành chính đối với Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ do tại thời điểm thẩm định hồ sơ, Phòng Kinh tế và Hạ tầng đã tổ chức kiểm tra hiện trạng đối chiếu với bản QHCT được UBND huyện phê duyệt tại Quyết định 511/QĐ-UBND ngày 20/7/2020, chủ đầu tư đã xây dựng một số các công trình chưa phù hợp như:

+ 01 nhà để xe khung thép, mái lợp tôn phía sau nhà 05 tầng, diện tích 233,2 m² không phù hợp với Quy hoạch được phê duyệt.

+ 01 công trình đang xây dựng, đã xong phần thô 03 tầng, đổ cột tầng 4 với diện tích 156,0 m² không phù hợp Quy hoạch đã được duyệt.

Hiện chủ đầu tư đang xin điều chỉnh Quy hoạch tổng mặt bằng để phù hợp với các công trình đã, đang xây dựng nêu trên. Đề nghị Chủ tịch UBND huyện xử phạt vi phạm hành chính theo quy định.

- Theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 34 Luật Xây dựng 2014, được sửa đổi bởi khoản 9 Điều 28 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch 2018, được sửa đổi, bổ sung bởi điểm a, điểm b khoản 7 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020; Khoản 3, Điều 9 Quyết định số 81/2021/QĐ-UBND ngày 31/12/2021 của UBND tỉnh Bắc Giang, Phòng Kinh tế và Hạ tầng trình UBND huyện xem xét thông qua đồ án điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án: Bệnh viện đa khoa Bồ Hạ (tỷ lệ 1/500) để làm cơ sở cho Chủ đầu tư triển khai các bước tiếp theo đúng quy định, trình tự hiện hành./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Thành viên UBND huyện;
- LD, CV_{Son} Phòng;
- Lưu: VT, HS.

TRƯỞNG PHÒNG

Dương Đoàn Thanh