

Số: /QĐ-UBND

Hoài Nhơn, ngày tháng 12 năm 2020

QUYẾT ĐỊNH
Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư Phúc Gia Tân

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THỊ XÃ

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

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

Căn cứ Nghị định 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 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 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; Nghị định 38/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị; Nghị định 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Văn bản số 2741/SXD-QHKT ngày 17/11/2020 của Sở Xây dựng về việc ý kiến thỏa thuận nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân;

Xét đề nghị của Phòng Quản lý đô thị tại Tờ trình số 449/TTr-QLĐT ngày 02/12/2020.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Phúc Gia Tân.

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

- Khu vực lập quy hoạch thuộc phường Hoài Tân, thị xã Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định, có giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Bắc giáp: Nhà ông Bông;

+ Phía Nam giáp: Cổng ông Giáp (tổ 1, khu phố 1, phường Bồng Sơn);

+ Phía Đông giáp: Đường sắt Bắc Nam;

+ Phía Tây giáp: Giáp dân cư hiện hữu;

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: **4,2 ha.**

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa đồ án quy hoạch chung xây dựng đô thị Hoài Nhơn, tỉnh Bình Định đến năm 2035 được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2185/QĐ-UBND ngày 27/6/2019;

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư mới đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối với khu vực xung quanh, đáp ứng cầu nhà ở của người dân, đồng thời chỉnh trang và tạo cảnh quan kiến trúc hài hòa, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội tại khu vực đô thị Hoài Tân, Bồng Sơn;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cơ cấu sử dụng đất

STT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất quy hoạch khu ở	35.690,08	84,92
1	Đất ở liên kế (187 lô)	19.880,72	47,30
2	Đất cây xanh công cộng	3.159,55	7,52
3	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật	12.649,81	30,10
II	Đất hành lang an toàn đường sắt	6.339,07	15,08
1	Đất cây xanh cách ly	809,3	1,93
2	Đất giao thông	5.529,77	13,15
Tổng cộng		42.029,15	100,00

5. Các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc:

- Quy mô dân số dự kiến: 748 người;

- Đất ở liên kế:

+ Tổng số căn nhà: 187 căn;

+ Mật độ xây dựng: (66-100)%;

+ Tầng cao xây dựng tối đa: 06 tầng (thống nhất theo từng lô phố theo quy định quản lý quy hoạch xây dựng).

+ Khoảng lùi: Chỉ giới xây dựng mặt trước của lô đất trùng với chỉ giới đường đỏ các trục đường; chỉ giới xây dựng mặt sau của lô đất lùi 0,75m so với ranh giới lô đất đối với các dãy lô đối lưng nhau.

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 5,06 lần.

- Đất cây xanh công cộng:

+ Mật độ xây dựng: 5%;

+ Tầng cao xây dựng: 01 tầng;

+ Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền: Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc và từ Tây sang Đông. Cao độ thiết kế thấp nhất +8,0m, cao độ thiết kế cao nhất +9,0m.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy;

- Xây dựng tuyến mương hộp bằng bê tông cốt thép dọc theo đường ĐS4 kích thước (2x1,5)m thu gom tất cả nước mặt của khu dân cư và xả ra sông Cạn. Dọc theo các tuyến đường nội bộ bên trong khu dân cư, bố trí tuyến công tròn bê tông ly tâm D600mm; D800mm để thu gom nước mưa trên mặt đường qua các hố ga đầu nối vào mương hộp chính. Bố trí mương hộp bê tông cốt thép B500 lắp ghép đậy nắp đan thoát nước cho các khu dân cư hiện trạng, sau đó được đầu nối vào hệ thống thoát nước chung của khu quy hoạch.

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống công tròn bê tông ly tâm (D600-D800)mm kết hợp với mương hộp bê tông cốt thép lắp ghép kích thước (2x1,5)m.

6.2. Giao thông:

- Đường giao thông đối ngoại: Đầu nối với đường Quang Trung hiện trạng ở phía Tây tại 02 vị trí tuyến đường ĐS1 có lộ giới 10m (1,5m – 7,0m – 1,5m), tuyến đường ĐS2 có lộ giới 9m (1,0m – 7,0m – 1,0m).

- Đường giao thông đối nội: Xây dựng các tuyến đường nội bộ đảm bảo lưu thông trong khu dân cư có lộ giới đường như sau: đường ĐS3 có lộ giới 11m (2,0m – 7,0m – 2,0m), đường ĐS4 có lộ giới 16m (4,0m – 9,0m – 3,0m);

- Kết cấu: mặt đường bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Xí nghiệp cấp nước số 2 thuộc Công ty cổ phần cấp thoát nước Bình Định, đầu nối với đường ống cấp nước sạch hiện trạng dọc đường Quang Trung ở phía Tây;

- Mạng lưới tuyến ống cấp nước có đường kính D110mm; D63mm;

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng kết hợp mạng cụt, đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Cấp nước cứu hỏa được xây dựng theo quy định, khoảng cách tối đa giữa các trụ cứu là 150m.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=86,02\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia từ đường dây 22KV tại đường Quang Trung ở phía Tây;

- Lưới điện: Xây dựng 01 trạm biến áp 22/0,4KV công suất 560KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi ngầm để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 581,61KW.

6.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Xây dựng mới và đồng bộ toàn bộ hệ thống thoát nước trong phạm vi quy hoạch. Sử dụng hệ thống ống HDPE đường kính D200mm.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Nước thải được thu gom tập trung về trạm xử lý nước thải đạt chuẩn trước khi xả ra môi trường.

- Lưu lượng trung bình: $59,84\text{m}^3/\text{ngày đêm}$.

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn được tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn thị xã Hoài Nhơn.

6.6. Thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đấu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng trên đường Quang Trung;

- Xây dựng tuyến cáp ngầm dọc trên vỉa hè đến tủ phân phối thông tin liên lạc bằng ống nhựa xoắn HDPE D32mm.

6.7. Đánh giá môi trường chiến lược: Thực hiện đánh giá tác động môi trường ở giai đoạn lập dự án đầu tư.

7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch đúng với các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. BQL dự án đầu tư Xây dựng và Phát triển quỹ đất (đại diện chủ đầu tư):

- Phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố công khai, cắm mốc giới ngoài thực địa theo đồ án quy hoạch được duyệt;

- Gửi hồ sơ quy hoạch được duyệt cho các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan;

- Lập thủ tục đầu tư, tổ chức triển khai các bước tiếp theo để đầu tư dự án theo quy hoạch được phê duyệt đúng quy định của Nhà nước. Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Quản lý đô thị thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND thị xã xem xét quyết định;

- Lập các thủ tục đề nghị cấp phép xây dựng đối với phần đường ĐS4 nằm trong phạm vi bảo vệ công trình và hành lang an toàn giao thông đường sắt theo đúng quy định tại Thông tư số 25/2018/TT-BGTVT ngày 14/5/2018 của Bộ Giao thông Vận tải trước khi triển khai xây dựng dự án.

3. Giao phòng Quản lý đô thị, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường theo chức năng nhiệm vụ của đơn vị kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch và thực hiện các thủ tục đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy, đấu nối giao thông và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND thị xã; Trưởng các phòng: Quản lý đô thị, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND phường Hoài Tân và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu: VT.

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Phạm Văn Chung