

Số: /QĐ-UBND

Tây Sơn, ngày tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 21/11/2017;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018;

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 số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm 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 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 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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng Ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định và Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn

tính theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định; Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;

Căn cứ Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn đến năm 2035;

Căn cứ Quyết định số 2260/QĐ-UBND ngày 23/4/2020 của UBND huyện Tây Sơn về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019;

Theo đề nghị của Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn tại Tờ trình số 96/TTr-BQLDA ngày 06/4/2021 và đề xuất của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 128/TTr-KTHT ngày 08/4/2021 về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019, với các nội dung chủ yếu sau:

1. Tên công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019

2. Phạm vi ranh giới và quy mô lập quy hoạch

2.1. Phạm vi ranh giới

2.1.1. Khu dưới chợ Hòa Sơn - thôn Hòa Sơn

- Giới cận:

- + Phía Bắc giáp : Đất trống
- + Phía Nam giáp : Đường đất
- + Phía Đông giáp : Đường dây 220KV
- + Phía Tây giáp : Đất trồng keo và đất nghĩa địa

- Diện tích quy hoạch: 5.014,8m²

2.1.2. Khu dưới nhà Môn - thôn Hòa Sơn

- Giới cận:

- + Phía Bắc giáp : Suối và đất trống
- + Phía Nam giáp : Đường bê tông nông thôn
- + Phía Đông giáp : Đất trồng keo
- + Phía Tây giáp : Suối

- Diện tích quy hoạch: 18.502,0m²

2.1.3. Khu Đám cháy - thôn Hòa Trung

- Giới cận:

- + Phía Bắc giáp : Khu dân cư hiện trạng

- + Phía Nam giáp : Đất trồng keo
 - + Phía Đông giáp : Đất trồng keo
 - + Phía Tây giáp : Khu dân cư hiện trạng và đất hoa màu
- Diện tích quy hoạch: 7.150,5m²

2.2. Quy mô lập quy hoạch

Tổng diện tích lập quy hoạch cho 3 khu: 30.667,3m² (3,067ha).

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa Quyết định số 2248/QĐ-UBND ngày 09/6/2020 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng đô thị Tây Sơn đến năm 2035.

- Triển khai quy hoạch chi tiết khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019 nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, tạo quỹ đất phục vụ xây dựng dân cư, thương mại dịch vụ, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa của xã; nhằm mở rộng quỹ đất ở của địa phương.

- Quy hoạch xây dựng khu dân cư nhằm đảm bảo kết nối đồng bộ với khu dân cư hiện hữu, đồng bộ giữa kết cấu hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện dự án đầu tư xây dựng.

4. Quy hoạch sử dụng đất: Tổng diện tích lập quy hoạch: 30.667,3m²

4.1. Khu dưới chợ Hòa Sơn - thôn Hòa Sơn

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch			
STT	Tên loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô (23 lô)	3.196,5	63,74
2	Đất công cộng	297,0	5,93
3	Đất giao thông	1.102,3	21,98
4	Đất hành lang an toàn tuyến điện	120,0	2,39
5	Đất ta luy	299,0	5,96
Tổng diện tích quy hoạch		5.014,8	100,00

4.2. Khu dưới nhà Môn - thôn Hòa Sơn

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch			
STT	Tên loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô (64 lô)	11.452,0	61,90
2	Đất giao thông	4.815,8	26,03
3	Đất ta luy	2.234,2	12,07
Tổng diện tích quy hoạch		18.502,0	100,00

4.3. Khu Đám cháy - thôn Hòa Trung

Bảng cân bằng sử dụng đất quy hoạch			
STT	Tên loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô (35 lô)	5.075,0	70,97
2	Đất giao thông	1.533,0	21,44
3	Đất ta luy	542,5	7,59
Tổng diện tích quy hoạch		7.150,5	100,00

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

5.1. Khu dưới chợ Hòa Sơn - thôn Hòa Sơn

- Đất ở phân lô từ 127,5m² đến 140,0m² trên một lô đất ở.
- Mật độ xây dựng mỗi lô đất ở tối đa 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

5.2. Khu dưới nhà Môn - thôn Hòa Sơn

- Đất ở phân lô từ 155,5m² đến 190,5m² trên một lô đất ở.
- Mật độ xây dựng mỗi lô đất ở tối đa 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

5.3. Khu Đám cháy - thôn Hòa Trung

- Đất ở phân lô từ 122,5m² đến 245,5m² trên một lô đất ở.
- Mật độ xây dựng mỗi lô đất ở tối đa 90%, tầng cao tối đa 04 tầng.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật

6.1.1. Quy hoạch san nền

Giải pháp thiết kế: Giải pháp san nền chủ yếu dựa vào cao độ đường giao thông hiện trạng, độ dốc theo địa hình nhằm để giảm khối lượng đào đắp, cụ thể như sau:

- Khu dưới chợ Hòa Sơn - thôn Hòa Sơn
 - + Hướng dốc san nền theo hướng Bắc - Nam.
 - + Chiều cao đắp đất nâng nền trung bình 0,85m.
- Khu dưới nhà Môn - thôn Hòa Sơn
 - + Hướng dốc san nền theo hướng Đông Nam - Tây Bắc.
 - + Chiều cao đắp đất nâng nền trung bình 2,0m.
- Khu Đám cháy - thôn Hòa Trung
 - + Hướng dốc san nền theo hướng Tây Nam - Đông Bắc.
 - + Khu vực phía Đông chủ yếu là đất đào, chiều sâu đào đất trung bình từ 0,5m đến 2,5m.
 - + Khu vực phía Tây chủ yếu là đất đắp, chiều cao đắp đất nâng nền trung bình 0,2m.

6.1.2. Hệ thống cấp nước sinh hoạt

- Quy hoạch nguồn nước cung cấp cho nhu cầu sinh hoạt được đầu nối từ nhà máy nước sạch tuyến Vĩnh An - Bình Tường, đầu tư đường ống cấp nước HDPE dọc theo các trục giao thông quy hoạch phục vụ cấp nước sinh hoạt. Đảm bảo tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt 100 lít/người.ngày đêm.

- Căn cứ vào mặt bằng quy hoạch chi tiết các tuyến ống sẽ cấp nước đến từng lô đất ở đảm bảo khả năng đầu nối. Tại các vị trí đầu nối đặt van khóa đầu mạng để dễ dàng đóng nước khi cần thiết. Bố trí trụ nước dự phòng phục vụ công tác chữa cháy.

6.1.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, thu gom nước mặt.

- Hệ thống thoát nước mưa bao gồm hệ thống công bê tông ly tâm đúc sẵn có đường kính từ D600 đến D1000 và các hố ga thu nước mưa dọc theo trục đường chính và đường nội bộ và được đầu nối vào hệ thống thoát nước hiện trạng của khu vực.

- Hệ thống thoát nước mưa trong khu quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, theo độ dốc các dòng chảy tự nhiên phù hợp với quy hoạch mặt bằng san nền và trục đường giao thông.

- Độ dốc hệ thống công thiết kế theo độ dốc tự nhiên của địa hình và đảm bảo điều kiện làm việc tự nhiên của công bình thường, độ dốc đáy công đảm bảo tối thiểu là 0,5%.

- Hố ga thu nước mưa có gắn van 1 chiều ngăn mùi bằng chất liệu HDPE.

6.1.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa, nước thải hộ gia đình phải qua hệ thống bể tự hoại xử lý tại chỗ trước khi đầu nối ra hệ thống chung.

- Hệ thống thu gom nước thải nội bộ trong khu dân cư quy hoạch được thiết kế theo nguyên tắc tự chảy, theo độ dốc địa hình tự nhiên hiện trạng phù hợp với khu vực quy hoạch.

6.2. Quy hoạch giao thông

6.2.1. Nguyên tắc thiết kế

- Đáp ứng nhu cầu đi lại trong và ngoài khu dân cư quy hoạch.

- Mạng lưới giao thông phải được phân cấp rõ ràng.

- Đảm bảo mối liên kết giữa giao thông nội bộ khu dân cư và trục giao thông hiện trạng của khu vực.

- Đảm bảo thuận lợi cho việc thu gom nước mưa và nước thải của khu vực.

6.2.2. Quy mô quy hoạch đường giao thông

Cao độ mặt đường giao thông đảm bảo theo cao độ san nền, đảm bảo thoát nước mặt và thu gom nước thải, an toàn trong quá trình khai thác, sử dụng.

- Khu dưới chợ Hòa Sơn - thôn Hòa Sơn

+ Đường trục chính số 02 theo hướng Tây - Đông: Kết nối khu dân cư với đường bê tông đi liên xã, có lộ giới 12,0m, mặt đường bê tông xi măng rộng 6m, vỉa hè hai bên $3m \times 2 = 6m$.

+ Đường trục nội bộ số 01 theo hướng Bắc - Nam: Kết nối khu dân cư với trục đường chính, có lộ giới 12,0m, mặt đường bê tông xi măng rộng 6m, vỉa hè hai bên $3m \times 2 = 6m$.

- Khu dưới nhà Môn - thôn Hòa Sơn

+ Đường trục chính theo hướng Đông Bắc - Tây Nam: Kết nối khu dân cư với đường bê tông đi liên xã, có lộ giới 28m, mặt đường bê tông xi măng rộng 18m, vỉa hè hai bên $5m \times 2 = 10m$ (Tính từ tim đường bê tông hiện trạng đến chỉ giới xây dựng khu quy hoạch là 14,0m, theo quy hoạch chung Đô thị Tây Sơn đến năm 2035).

+ Đường trục nội bộ số 01, số 02 theo hướng Bắc - Nam: Kết nối khu dân cư với trục đường chính, có lộ giới 10,0m, mặt đường bê tông xi măng rộng 6m, vỉa hè hai bên $2m \times 2 = 4m$.

- Khu Đám cháy - thôn Hòa Trung

Gồm 05 trục đường nội bộ theo hướng Nam - Bắc: Kết nối khu dân cư quy hoạch với khu dân cư hiện trạng, kết nối với các trục đường bê tông hiện trạng, có lộ giới 10,0m, mặt đường bê tông xi măng rộng 5m, vỉa hè hai bên $2,5m \times 2 = 5m$.

6.3. Hệ thống cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng

- Hệ thống điện khu vực quy hoạch được đấu nối từ tuyến điện hiện trạng của khu vực, phục vụ cấp điện sinh hoạt và chiếu sáng.

- Hệ thống đường dây điện 0,4kV, chiếu sáng được thiết kế đi nổi.

6.4. Quản lý chất thải rắn sinh hoạt

Toàn bộ lượng chất thải rắn sinh hoạt được thu gom và phân loại, vận chuyển bằng xe chuyên dùng đưa về bãi xử lý chất thải rắn chung của huyện.

6.5. Cây xanh

Bố trí trồng cây xanh dọc các tuyến quy hoạch, trồng trên vỉa hè nhằm tạo cảnh quan cho trục đường và giảm thiểu tác hại đến môi trường.

6.6. Phòng chống cháy nổ

Các khu quy hoạch được đấu nối với tuyến đường liên thôn, liên xã và đường Quốc lộ 19 và được thông qua các tuyến đường đối ngoại, đối nội trong khu quy hoạch bằng bê tông xi măng nên giao thông đảm bảo thuận lợi cho các phương tiện chữa cháy hoạt động khi có sự cố xảy ra.

6.7. Thông tin liên lạc

Sử dụng hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng của các khu vực lân cận.

7. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch

Kèm theo hồ sơ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Khu dân cư tại xã Bình Tường năm 2019.

8. Kinh phí thực hiện: Nguồn vốn từ đấu giá quyền sử dụng đất của dự án.

9. Tổ chức thực hiện

- Cấp phê duyệt đồ án quy hoạch: UBND huyện Tây Sơn;
- Cấp thẩm định quy hoạch: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện;
- Chủ đầu tư: UBND huyện Tây Sơn;
- Đại diện chủ đầu tư: Ban Quản lý DA ĐTXD và PTQĐ huyện Tây Sơn;
- Đơn vị lập đồ án điều chỉnh quy hoạch: Công ty TNHH Kiều Việt.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Quyết định này làm căn cứ để thực hiện quản lý quy hoạch, thực hiện việc giao đất, quản lý đầu tư, xây dựng theo quy hoạch đảm bảo quy định.

2. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện Tây Sơn phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới quy hoạch ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan liên quan để lưu trữ và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định; lập kế hoạch thực hiện các nội dung có liên quan để thực hiện đầu tư xây dựng đồng bộ theo đồ án quy hoạch được duyệt.

3. Giao các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính - Kế hoạch, UBND xã Bình Tường và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình phối hợp với Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện thực hiện quy hoạch được duyệt đảm bảo quy định.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Tài chính - Kế hoạch, Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch UBND xã Bình Tường và thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT UBND huyện;
- CVP, C3;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Phan Chí Hùng