

**ỦY BAN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH SƠN**

Số **2950/QĐ-UBND**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Bình Sơn, ngày 25 tháng 11 năm 2015*

**QUYẾT ĐỊNH**

**Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**

**Dự án: Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô**

**Địa điểm: Thị trấn Châu Ô – huyện Bình Sơn – tỉnh Quảng Ngãi**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN**

Căn cứ Luật Tổ chức HĐND và UBND ngày 26/11/2003;

Căn cứ Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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;

Căn cứ Nghị định số 79/2014/NĐ-CP ngày 31/7/2014 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy và Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy;

Căn cứ Thông tư số 10/2010/TT-BXD ngày 11/8/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định từng loại hồ sơ của quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 21/2005/QĐ-BXD ngày 22/7/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy định về hệ thống kỹ thuật bản vẽ trong các đồ án quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 03/2008/QĐ-BXD ngày 31/3/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng Ban hành quy định nội dung thể hiện bản vẽ, thuyết minh đối với Nhiệm vụ và Đồ án Quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 04/2008/QĐ-BXD ngày 03/4/2008 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng;

Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 30/6/2015 của Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch tỷ lệ 1/500 dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô;

Xét đề nghị của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5 - CTCP tại Tờ trình số 1648/TTr-TCT5, ngày 05/11/2015, ý kiến đề xuất của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Báo cáo kết quả thẩm định số 91/KQTĐ-KTHT ngày 19/11/2015,



## QUYẾT ĐỊNH:

**Điều 1.** Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô, huyện Bình Sơn với các nội dung sau:

1. **Tên dự án:** Khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

2. **Chủ đầu tư:** Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP.

3. **Tổ chức tư vấn lập quy hoạch điều chỉnh:** Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng 533.

4. **Địa điểm xây dựng:** Thị trấn Châu Ô, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi.

5. **Điều chỉnh diện tích quy hoạch:**

Tổng diện tích quy hoạch được duyệt (ha)	Tổng diện tích quy hoạch điều chỉnh (ha)
17,151	16,125

6. **Lý do và sự cần thiết phải điều chỉnh quy hoạch:**

- Nhằm hạn chế các hộ dân bị ảnh hưởng của dự án;
- Tạo sự đồng nhất trong hình thức kiến trúc đô thị, điều chỉnh các lô đất liên kế có kích thước bề ngang từ 10m xuống còn 5m;
- Dịch chuyển khu dịch vụ từ phía Nam lên phía Bắc dọc tuyến đường Trần Kỳ Phong, để phát huy hiệu quả sử dụng đất.
- Điều chỉnh tách diện tích mặt nước trong đất quy hoạch siêu thị ra khỏi diện tích đất siêu thị.

7. **Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất:**

Tổng diện tích khu đất quy hoạch điều chỉnh: 161.254,3m<sup>2</sup>, được tổng hợp theo bảng sau:

TT	Thành phần sử dụng đất	Theo quy hoạch được duyệt		Theo quy hoạch điều chỉnh	
		Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất công trình công cộng	21.981,57	12,82	21.071,98	13,07
2	Đất giáo dục	1.957,45	1,14	1.957,45	1,21
3	Đất cây xanh	20.973,80	12,23	20.236,44	12,55

4	Đất ở	75.936,75	44,28	68.136,57	42,25
4.1	Đất ở biệt thự	9.644,9		9.644,9	
4.2	Đất ở liên kề	60.588,9		56.876,51	
4.3	Đất dự kiến bố trí tái định cư	4.039,36		1.615,16	
4.4	Đất ở liên kề đã bố trí	1.663,50			
5	Đất giao thông	46.523,84	27,12	44.654,38	27,69
6	Đất hạ tầng kỹ thuật	4137,11	2,41	5197,48	3,22
	Tổng cộng	171.510,52	100,00	161.254,3	100,00

Ghi chú: Ký hiệu và diện tích các lô đất được ghi trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất.

#### 8. Điều chỉnh các chỉ tiêu Kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Chỉ tiêu	
			Theo quy hoạch được duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh
<b>I</b>	<b>Dân số</b>			
1	Quy mô dân số dự kiến	người	2.600	2.500
2	Mật độ cư trú	người/ha đất ở	343	367
<b>II</b>	<b>Đất đai</b>			
	Tổng diện tích đất quy hoạch	ha	17,151	16,125

#### 9. Các điều chỉnh Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

9.1. Khu ở: Tổng số lô là 500 lô, gồm 33 lô biệt thự, 452 lô liên kề và 15 lô đất bố trí tái định cư.

a. Khu nhà ở kiểu biệt thự: Giữ nguyên theo quy hoạch đã được duyệt.

b. Điều chỉnh Khu nhà ở liên kề:

Điều chỉnh các lô có kích thước 10mx25m thành các lô có kích thước 5mx25m.

Điều chỉnh kích thước các lô đất từ lô số 248 đến lô số 261 để phù hợp với mục đích sử dụng;

(được thể hiện trong bản vẽ số 04 quy hoạch phân lô)

9.2. Khu dịch vụ:



Dịch chuyển khu công cộng dịch vụ số 8 từ vị trí phía Nam về phía Bắc trên cùng tuyến đường Trần Kỳ Phong;

Giảm trừ diện tích đất mặt nước ra khỏi diện tích đất siêu thị.

### 9.3. Điều chỉnh Hệ thống cây xanh:

- Điều chỉnh giảm diện tích đất cây xanh CX2.
- Các khu vực cây xanh còn lại giữ nguyên theo Quy hoạch được duyệt.

### 10. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

#### 10.1. Điều chỉnh Giao thông đối nội:

- Điều chỉnh giảm đường giao thông từ nút N125\* đến nút 124\*.
- Điều chỉnh mặt cắt đường 13m giảm dần xuống 6m từ đoạn R87 đến R86 (đường từ nút N125 đến nút 125\*)

(Chi tiết thể hiện tại bản vẽ quy hoạch giao thông)

#### Bảng tổng hợp mạng lưới giao thông điều chỉnh trong khu vực

TT	Ký hiệu đường	Chiều dài		B mặt đường (m)	B vỉa hè (m)	Khổ đường
		Theo Quy hoạch được duyệt	Theo quy hoạch điều chỉnh			
2	Giao thông nội bộ	1.359,43	1.272,63		2 x	13,0
	Mặt cắt 2-2	1.225,83	1.109,03	7,00	3,00	11,5
	Mặt cắt 3-3	133,60	133,60	5,50	2 x	6 - 13
	Mặt cắt 2A-2A		30,00	5 - 7	3,00	
					1 x 3-1	

**10.2. Chuẩn bị kỹ thuật:** Điều chỉnh bổ sung tường chắn đất tại các vị trí sát khu đất nhà dân hiện hữu.

#### 10.3. Thoát nước mưa:

Bổ sung thoát nước mưa khu vực Tổ dân phố 5 (TDP5) ngoài ranh giới quy hoạch:

Tại vị trí tiếp giáp với lô đất số L21 sát mép ranh giới dự án bố trí mương hở đáy đan tiết diện 800x800mm thu nước trong vùng ngập úng thuộc đất của các hộ dân nằm ngoài ranh giới quy hoạch, thông qua 1 hố thu nước. Cao độ đáy rãnh tại vị trí này là 2,58. Hướng thoát nước sẽ được dẫn từ vị trí này bám theo đường bê tông hiện hữu đi lên phía Bắc khoảng 40,0m thì chuyển hướng cắt qua

đường bê tông hiện hữu sau đó bám theo ranh giới dự án (R50-R47-R77) tiếp theo mương sẽ chuyên hướng dẫn ra mương trần hiện hữu (cao độ mương trần hiện hữu tại vị trí đầu nối 2,01).

**Điều 2.** Chỉ điều chỉnh các nội dung ghi tại Điều 1 Quyết định này, các nội dung khác có liên quan thực hiện theo Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 30/6/2015 của Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, dự án khu dân cư Đông Nam thị trấn Châu Ô.

**Điều 3.** Quyết định này là căn cứ để Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP phối hợp với các cơ quan liên quan tiến hành lập các thủ tục tiếp theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

**Điều 4.** Chánh Văn phòng HĐND&UBND huyện, Trưởng các Phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính - Kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Châu Ô, Tổng Giám đốc Tổng Công ty Xây dựng công trình giao thông 5-CTCP căn cứ Quyết định này thi hành kể từ ngày ký./.

**Nơi nhận:**

\* *Bản giấy (14b):*

- Như Điều 4;
- CT, PCT UBND huyện;
- VPUB: PCVP, CN.

\* *Bản mềm (eOffice):*

- Như Điều 4;
- Website huyện;
- VPUB: PCVP, CN, CNTT.
- Lưu: VT, CN(Vulm21).

**CHỦ TỊCH**



**Võ Đình Trà**