

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Dự án Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ.**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19/6/2015;

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

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

Căn cứ Luật Quy hoạch ngày 24/11/2017;

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 07/04/2010 của chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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 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 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về 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 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 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;

Căn cứ Thông tư số 01/2011/TT-BXD ngày 27/01/2011 của Bộ Xây dựng về việc Hướng dẫn đánh giá môi trường chiến lược trong đồ án quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị;

Căn cứ 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.

Căn cứ Thông tư số 29/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định chi tiết về việc lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Căn cứ Thông tư số 05/2017/TT-BXD ngày 05/04/2017 của Bộ xây dựng hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 786/QĐ-UBND ngày 10/9/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi quyết định chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ tại thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn; Quyết định số 902/QĐ-UBND ngày 22/11/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi điều chỉnh chủ trương đầu tư Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ tại thị trấn Châu Ổ;

Căn cứ Quyết định số 275/QĐ-UBND ngày 31/8/2015 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chung thị trấn Châu Ổ, Quyết định số 662/QĐ-UBND ngày 03/8/2018 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bên sông Trà Bồng, Quyết định số 567/QĐ-UBND ngày 19/7/2019 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung mở rộng thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn và Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dọc hai bên sông Trà Bồng;

Căn cứ Công văn số 1414/SXD-QHKT ngày 20/5/2019 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi về việc góp ý quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ;

Căn cứ Quyết định số 05/2016/QĐ-UBND ngày 04/4/2016 của UBND huyện Bình Sơn về Ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, tổ chức bộ máy, biên chế và mối quan hệ công tác của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bình Sơn;

Căn cứ Quyết định số 2392/QĐ-UBND ngày 18/10/2018 của Chủ tịch UBND huyện Bình Sơn về việc Phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ;

Xét đề nghị của Công ty TNHH An Điền Phát Quảng Ngãi tại Tờ trình số 774/2019/TTr-ADP ngày 25/12/2019 về việc đề nghị thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ; ý kiến đề xuất của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện Bình Sơn tại Báo cáo kết quả thẩm định số 01/KTHT-KQTĐ ngày 16/01/2020,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư chỉnh trang đô thị An Điền Phát Châu Ổ, thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn với những nội dung chủ yếu sau:

1. Tên dự án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư chỉnh đô thị An Điền Phát Châu Ổ, thị trấn Châu Ổ, huyện Bình Sơn.

2. Phạm vi ranh giới lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch được giới hạn bởi các điểm từ điểm 1 đến điểm 43 (tọa độ vị trí các điểm được thể hiện trong bản vẽ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất) có diện tích 25.119,03m², thuộc Tổ dân phố 2 thị trấn Châu Ổ có giới cận như sau:

+ Phía Đông giáp: Đường Phạm Chương và khu dân cư hiện hữu (nối dài đường Nguyễn Tự Tân trong phạm vi dự án đến đường Phạm Chương);

+ Phía Tây giáp: Khu dân cư và đất hoa màu và đường Võ Đức Quốc hiện hữu;

+ Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện hữu;

+ Phía Bắc giáp: Đường đê bao sông Trà Bồng.

3. Tính chất: Là khu dân cư mới, được quy hoạch xây dựng với hệ thống hạ tầng đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu đất ở của người dân trên địa bàn huyện

4. Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật chủ yếu:

I	Dân số dự báo	người	423
II	Sử dụng đất		
1	Tổng diện tích quy hoạch	ha	2,51 ha
2	Chỉ tiêu sử dụng đất		
2.1	- Đất ở	$m^2/người$	25
2.3	- Đất cây xanh	$m^2/người$	6,5
2	Tầng cao công trình		
2.1	- Nhà ở	Tầng	1 - 5
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	Tầng	2 - 7
3	Mật độ xây dựng		
3.1	- Nhà ở	%	70 - 80
3.2	- Công trình công cộng	%	40
3.3	- Công trình thương mại, dịch vụ	%	60
III	Hạ tầng kỹ thuật		
1	Tỷ lệ đất giao thông	%	≥ 20
2	Cấp điện		
2.1	- Sinh hoạt	$KW/hộ$	≥ 2
2.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$W/m^2 sàn$	20
3	Cấp nước		
3.1	- Sinh hoạt	$Lít/người.ngđ$	≥ 120
3.2	- Công trình công cộng, dịch vụ	$Lít/m^2 sàn.ngđ$	≥ 2
4	Tỷ lệ thu gom, xử lý nước thải	% (nước cấp)	≥ 80
5	Tỷ lệ đường có hệ thống thoát nước mưa	%	100
6	Chất thải rắn	$Kg/người/ng.đ$ êm	0,8-1
		Tỷ lệ thu gom	$\geq 80\%$

5. Quy hoạch sử dụng đất: Đất quy hoạch khu dân cư có tổng diện tích là 25.119,03m² được phân bố theo cơ cấu sau:

TT	THÀNH PHẦN ĐẤT ĐAI	DIỆN TÍCH (m ²)	TỈ LỆ (%)
1	Đất ở	10.557,48	42,03
1.1	Đất ở bố trí tái định cư	510,0	2,03
1.2	Đất ở nhà liền kề	10.047,47	40,0
2	Đất thương mại	1.246,56	4,96
3	Đất công cộng	450,0	1,79

4	Đất cây xanh	2.772,11	11,04
5	Đất bãi đậu xe	154,58	0,615
6	Đất giao thông	9533,4	37,953
7	Đất hạ tầng kỹ thuật	404,9	1,612
	TỔNG CỘNG	25.119.03	100

(Ký hiệu và diện tích các lô đất được thể hiện trên bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất).

6. Quy hoạch không gian kiến trúc cảnh quan:

6.1. Khu ở:

Khu nhà ở liền kề: Được bố trí dọc 2 bên các tuyến đường; các dãy nhà ở được bố trí cân đối theo hệ thống các tuyến đường giao thông trong khu vực với các nguyên tắc cơ bản mỗi lô đất bao gồm 2 dãy nhà đầu lưng nhau, mỗi nhà đều có mặt chính quay ra đường. Giữa hai dãy nhà đầu lưng nhau là một hành lang kỹ thuật rộng từ 1,5m - 2,0m . Chỉ giới xây dựng lùi tối thiểu 1,5m so với chỉ giới đường đỏ. Mật độ xây dựng tối đa 80%

6.2. Khu thương mại dịch vụ: Bố trí 02 khu đất thương mại dịch vụ với diện tích 1246,56m²; mật độ xây dựng tối đa 60%, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

6.3. Khu công cộng: Bố trí 01 khu công cộng với diện tích 450m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, chỉ giới xây dựng lùi 5m so với chỉ giới đường đỏ.

(chi tiết thể hiện trong bản vẽ tổng mặt bằng sử dụng đất)

7. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

7.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Tổ chức san nền theo hướng dốc xuôi về các tuyến đường giao thông và thoát nước ra hệ thống thoát nước chung của đô thị theo qui hoạch chung được duyệt, độ dốc san nền từ 0,2-0,4%, cao độ san nền cao hơn cao độ tim đường tại khu vực từ 0,1m-0,3m.

b) Thoát nước mưa:

- Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa riêng với hệ thống thoát nước thải; nước mưa trên bề mặt sẽ được gom về hệ thống thoát nước (qua hố thu) và thoát ra sông Trà Bồng.

- Các tuyến công sử dụng cống tròn Bê tông ly tâm đường kính từ 300mm đến 1000mm.

7.2. Quy hoạch giao thông:

* Giao thông đối ngoại (tuyến chính): Bố trí đường giao thông đối ngoại theo hướng Đông – Tây. Mặt đường 7,5m, hành lang 02 bên, mỗi bên 4m.

* Giao thông đối nội: Từ tuyến chính bố trí các tuyến song song và vuông góc với tuyến chính với qui mô mặt đường 5,5m, vỉa hè 02 bên, mỗi bên rộng 2m và mặt đường 7m, vỉa hè một bên 3m.

7.3. Quy hoạch cấp điện:

- Xây dựng mới 01 trạm biến áp với công suất 500KVA-22/0,4KV để cấp điện cho khu dân cư;

- Xây dựng ngầm hóa các đường dây điện: Đường dây 22KV, đường dây 0,4KV kết hợp chiếu sáng, đường dây 0,4KV và đường dây chiếu sáng (chi tiết thể hiện trong bản vẽ quy hoạch cấp điện và chiếu sáng).

7.4. Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Sử dụng nguồn nước từ nhà máy nước của khu vực

- Mạng lưới đường ống cấp nước được thiết kế mạng vòng, đường kính ống từ Ø50 đến Ø100, đi dọc theo vỉa hè đường cấp nước đến các khu chức năng.

- Bố trí các trụ cứu hỏa dọc theo vỉa hè các trục đường, gần nút giao thông, trên các tuyến ống có đường kính ≥ 100 , khoảng cách giữa các trụ không quá 150m.

7.5. Quy hoạch thoát nước thải và VSMT:

a) Thoát nước thải:

- Xây dựng 01 trạm xử lý nước thải, nước thải được thu gom và được thu về trạm xử lý;

- Nước thải các hộ gia đình được xử lý bằng bể tự hoại 3 ngăn trước khi xả vào hệ thống; hệ thống thu gom bằng ống tròn Bê tông ly tâm có đường kính từ 300mm đến 400mm, chạy dọc vỉa hè và hành lang kỹ thuật để thu gom nước thải từ các hộ gia đình.

b) Vệ sinh môi trường:

- Chất thải rắn phát sinh phải được phân loại, thu gom, vận chuyển đến bãi chôn lấp.

- Bố trí các thùng rác công cộng trên vỉa hè các trục đường trong công viên công trình với khoảng cách hợp lý; các cơ quan và hộ gia đình phải tự giác tập hợp chất thải rắn của mình vào đúng các vị trí qui định.

- Chất thải rắn phải được thu gom định kỳ hàng ngày, đúng thời điểm theo qui định.

(Các nội dung chi tiết được thể hiện trong đồ án thuyết minh quy hoạch và các bản vẽ quy hoạch kèm theo).

7.6. Quy hoạch hệ thống thông tin liên lạc:

Sử dụng trạm của các nhà cung cấp dịch vụ tại khu vực để cung cấp cho khu vực dự án. Các nhà cung cấp dịch vụ truyền hình sẽ triển khai mạng của họ tới từng đơn vị qua mạng cáp truyền hình hoặc đầu thu sóng.

Ưu tiên ngầm hóa các tuyến cáp thông tin liên lạc, viễn thông, mạng truyền hình xây dựng mới trong khu vực dự án, đồng bộ với việc xây dựng các hệ thống hạ tầng kỹ thuật khác.

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

Điều 2. Căn cứ Quyết định này, giao Chủ đầu tư có trách nhiệm thực hiện các nội dung sau::

- Phối hợp với UBND thị trấn Châu Ô, Phòng Kinh tế và Hạ tầng và đơn vị lập quy hoạch tổ chức công bố, công khai, cắm mốc giới quy hoạch để các

tổ chức, cơ quan có liên quan và nhân dân trong vùng quy hoạch biết và thực hiện;

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tổ chức triển khai thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

- Thẩm duyệt Phòng cháy chữa cháy đối với thiết kế bản vẽ thi công;

- Đối với diện tích đất do nhà nước quản lý và tài sản công, đề nghị nhà đầu tư thực hiện đúng quy định trong quá trình thực hiện dự án.

- Thỏa thuận với Công ty Cổ phần cấp thoát nước và xây dựng Quảng Ngãi về đầu nối cấp nước, thỏa thuận với Điện lực Bình Sơn về đầu nối cấp điện;

- Nghiên cứu tính toán phương án thoát nước, tránh ảnh hưởng ngập úng các khu dân cư hiện hữu.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 4. Chánh Văn phòng huyện Bình Sơn; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính-Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường; Chủ tịch UBND thị trấn Châu Ô, Công ty TNHH An Điền Phát Quảng Ngãi, Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (thay B,cáo);
- Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ngãi;
- Sở Tài nguyên và Môi trường;
- TT.Huyện ủy, TT.HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- VPHBS: PCVP, Webstie;
- Lưu VT, XD.

**TM ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**



Đỗ Thiết Khiêm