

Số: /QĐ-UBND

Vân Canh, ngày tháng năm 2022

QUYẾT ĐỊNH

Về việc Phê duyệt Đề án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN HUYỆN

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

Căn cứ 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 số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc 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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về việc lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định 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 Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng quy định về nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Thông tư số 20/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn xác định, quản lý chi phí quy hoạch xây dựng và quy hoạch đô thị;

Căn cứ Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định 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; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh về việc 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 tỉnh ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;

Căn cứ Quyết định số 126/QĐ-UBND ngày 17/01/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Vân Canh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 5105/QĐ-UBND ngày 15/12/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Vân Canh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Công văn số 616/UBND ngày 22/4/2021 của UBND huyện Vân Canh về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Ban thường vụ Huyện ủy (khóa XIX) tại Hội nghị lần thứ 12;

Căn cứ Quyết định số 2944/QĐ-UBND ngày 29/12/2021 của UBND huyện Vân Canh về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán chi phí quy hoạch. Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh;

Căn cứ Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 05/9/2022 của UBND huyện Vân Canh về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà thầu gói thầu tư vấn thiết kế quy hoạch thuộc Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh;

Căn cứ Công văn số 3767/SXD-QHKT ngày 21/12/2022 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc ý kiến về nội dung Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh, huyện Vân Canh;

Căn cứ Công văn số 1484/PC07-Đ2 ngày 22/12/2022 về việc góp ý quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh;

Căn cứ Biên bản hội nghị lấy ý kiến cộng đồng dân cư Đồ án Quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh ngày 06/12/2022;

Xét Kết quả thẩm định số 410/KQTĐ-KTHT ngày 28/12/2022 của Phòng Kinh tế và Hạ tầng về việc thẩm định Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh, huyện Vân Canh;

Theo đề nghị của Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Tờ trình số 411/TTr-KTHT ngày 28/11/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh, với các nội dung như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư địa bàn thị trấn Vân Canh.

2. Địa điểm và ranh giới quy hoạch:

- Địa điểm: Khu phố Hiệp Hà và khu phố 3, thị trấn Vân Canh, huyện Vân Canh.

- Khu vực quy hoạch giới cận tiếp giáp như sau:

+ Phía Tây Bắc giáp : Đất sản xuất.

+ Phía Tây Nam giáp : Khu dân cư.

+ Phía Đông Bắc giáp : Xã Canh Hiệp.

+ Phía Đông Nam giáp : Hành lang an toàn đường sắt.

3. Tính chất, mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hóa Quy hoạch xây dựng tỷ lệ 1/2000 thị trấn Vân Canh đã được UBND tỉnh phê duyệt.

- Xây dựng khu dân cư mới có hệ thống hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hiện đại.

- Làm cơ sở pháp lý để lập dự án đầu tư và quản lý xây dựng theo quy hoạch.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở	65.376,4	24,86
1.1	Đất ở liên kế	33.623,7	12,79
1.2	Đất ở biệt thự	31.752,7	12,07
2	Đất công trình công cộng	4.966,7	1,89
3	Đất dịch vụ thương mại	11.781,5	4,48
4	Đất công viên cây xanh	45.431,2	17,27
4.1	Đất cây xanh đơn vị ở	28.256,7	10,74
4.2	Đất cây xanh cách ly	8.818,0	3,35
4.3	Mặt nước	8.356,5	3,18

STT	Thành phần sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
5	Đất giao thông + HTKT	135.436,8	51,50
5.1	Đất công trình xử lý nước thải	100,0	0,04
5.2	Đất mái taluy	6.660,4	2,53
5.3	Đất bãi đậu xe	5.418,6	2,06
5.4	Đất giao thông + HTKT khác	123.257,8	46,87
	TỔNG CỘNG	262.992,6	100,00

Quy mô dân số quy hoạch: 1.244 người.

Tổng số lô đất ở quy hoạch: 311 lô, trong đó:

- Đất ở liên kế:

+ Tổng diện tích: 33.623,7m².

+ Tổng số lô: 224.

+ Tầng cao: Từ 2 - 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 86% ($\leq 86\%$).

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các mặt giáp đường giao thông, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; mặt phía sau lô đất lùi 2m so với ranh giới sử dụng đất.

- Đất ở biệt thự:

+ Tổng diện tích: 31.752,7m².

+ Tổng số lô : 87 lô.

+ Tầng cao: Từ 2 - 5 tầng.

+ Mật độ xây dựng: Tối đa 66% ($\leq 66\%$).

+ Khoảng lùi xây dựng: Đối với các mặt giáp đường giao thông, chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ; mặt phía sau lô đất lùi 2m so với ranh giới sử dụng đất.

- Đất công cộng dịch vụ:

+ Tổng diện tích: 4.966,7m².

+ Tầng cao: Từ 1 - 3 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 40%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ và ranh giới xây dựng 3m.

- Đất dịch vụ thương mại:

+ Tổng diện tích: 11.781,5m².

+ Tầng cao: Từ 2 - 8 tầng.

+ Mật độ xây dựng tối đa: 60%.

+ Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ và ranh giới xây dựng 3m.

- Đất công viên cây xanh:

+ Tổng diện tích: 45.431,2m².

+ Tầng cao tối đa 1 tầng.

+ Khoảng lùi xây dựng: Chỉ giới xây dựng cách chỉ giới đường đỏ và ranh giới xây dựng 3m.

- Đất trạm xử lý nước thải:

+ Tổng diện tích: 100m².

+ Tầng cao tối đa 1 tầng.

5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a. San nền, thoát nước mặt:

- San nền: Cao độ san nền thiết kế thấp dần từ phía Tây Nam về phía Đông Bắc; từ phía Tây về phía Đông. Cao độ san nền dự kiến nút giao ở phía Tây Nam (vị trí giáp tuyến phía Tây huyện) là 54.51. Cao độ san nền dự kiến nút giao ở phía Bắc (vị trí giáp tuyến phía Tây huyện) là 41.65. Chiều cao san nền trung bình là 1,5m.

- Hệ thống thoát nước mặt tự chảy, thoát riêng với hệ thống thoát nước thải, hướng thoát từ Tây Nam sang Đông Bắc và từ Tây sang Đông phù hợp với địa hình tự nhiên của khu đất.

- Nguồn tiếp nhận chính: Nước mưa từ phía Tây khu quy hoạch chảy qua tuyến đường Tây huyện bằng hệ thống cống vào khu quy hoạch. Sau đó, nước mưa được chảy theo hệ thống mương hở rồi thoát ra cống qua đường sắt. Ngoài ra, khu quy hoạch trải dài từ Nam ra Bắc nên một phần lượng nước mưa ở giữa khu đất chảy về phía Bắc theo địa hình và thoát ra suối ở phía Bắc giáp ranh khu quy hoạch.

b. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường Phía Tây huyện: Lộ giới 32,0m (5,0m + 9,5m + 3,0m + 9,5m + 5,0m) và tuyến đường kết nối từ Quốc lộ 19C về phía Tây: Lộ giới 28m (5,0m + 8,0m + 2,0m + 8,0m + 5,0m).

- Giao thông nội bộ: Bao gồm các tuyến đường nối các khu chức năng, và đấu nối với tuyến Giao thông đối ngoại. Mặt cắt ngang các tuyến đường như sau:

+ Các tuyến đường: S1: Lộ giới 12,0m (0,0m + 8,0m + 4,0m).

+ Các tuyến đường: S2: Lộ giới 12,0m (3,0m + 6,0m + 3,0m).

+ Các tuyến đường: S3: Lộ giới 18,0m (4,0m + 10,0m + 4,0m; chiều dài: 739,0m) và Lộ giới 14,0m (3,5m + 7,0m + 3,5m; chiều dài: 558,2m).

+ Các tuyến đường: S4, S5, S6, S7, S8, S9, S10, S12, S14, S16, S18, S20, S22: Lộ giới 14,0m (3,5m + 7,0m + 3,5m).

c. Cấp nước: Nguồn nước cấp cho khu dân cư được lấy từ hệ thống cấp nước sạch chung của huyện Vân Canh, dự kiến đấu nối từ phía Tây Nam của khu quy hoạch. Sử dụng nguồn nước từ đường ống mới D100 dọc tuyến đường quy hoạch lộ giới 32m để cấp nước cho các ống nhánh khu vực quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước: 193,7 m³/ngày đêm.

d. Cấp điện:

- Nguồn điện: Nguồn điện chính dự kiến được đấu nối từ tuyến 22KV sẽ được đầu tư xây dựng dọc theo đường phía Tây huyện.

- Tổng nhu cầu sử dụng điện khoảng: 854,5 KW.

- Tổng công suất điện yêu cầu toàn khu: 1.005 KVA.

- Dự kiến cấp điện cho toàn bộ khu lấy từ 02 trạm biến áp 22/0,4KV có công suất 560kVA. Hệ thống đường dây cấp điện được bố trí đi ngầm.

e. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống nước thải độc lập với hệ thống thoát nước mặt. Nước thải được xử lý cục bộ qua bể tự hoại của từng hộ gia đình và công trình công cộng sẽ được thu gom vào hệ thống thoát nước thải và dẫn đến Trạm xử lý và được xử lý đạt cấp độ B (QCVN 40:2011/BTNMT) trước khi xả ra môi trường.

- Chất thải rắn được phân loại, thu gom, vận chuyển về khu xử lý rác chung của huyện.

f. Thông tin liên lạc: Đấu nối từ hệ thống mạng thông tin liên lạc hiện hữu của thị trấn Vân Canh. Xây dựng các tuyến cáp chính đi dọc các trục giao thông

đến các tử cấp chính của khu vực quy hoạch và đáp ứng nhu cầu thông tin thông suốt cho cả khu vực quy hoạch. Mạng lưới phân phối đi ngầm tạo tính thẩm mỹ cho cảnh quan.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng quy hoạch theo quy định.

2. Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt, Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện chịu trách nhiệm 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 Sở Xây dựng, các cơ quan đơn vị có liên quan và UBND thị trấn Vân Canh để lưu trữ, quản lý quy hoạch theo quy định; công khai đồ án quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng.

Mọi thay đổi, điều chỉnh nội dung quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt phải thông qua Phòng Kinh tế và Hạ tầng thẩm định, tổng hợp, báo cáo UBND huyện xem xét, quyết định.

3. Giao các phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện, UBND thị trấn Vân Canh và các cơ quan, đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm hướng dẫn, kiểm tra, giám sát và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai, môi trường, phòng cháy chữa cháy và các vấn đề liên quan khác theo đúng quy định của Nhà nước.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng các phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính - Kế hoạch, Tài nguyên và Môi trường huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Vân Canh và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lãnh đạo Văn phòng;
- Lưu: VT.

CHỦ TỊCH

Lương Đình Tiên