

Số: /QĐ-UBND

An Lão, ngày tháng năm 2019

QUYẾT ĐỊNH

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư phía Tây xã An Hòa**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015;

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

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 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình 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 Quyết định số 2820/QĐ-UBND ngày 09/10/2010 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chung xây dựng trung tâm xã An Hòa, huyện An Lão theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V.

Căn cứ Quyết định số 3662/QĐ-UBND ngày 10/10/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Trung tâm xã An Hòa, huyện An Lão theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V.

Căn cứ Văn bản số 2372/SXD-QHKT ngày 22 tháng 11 năm 2019 về việc ý kiến nội dung đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây xã An Hòa, huyện An Lão.

Căn cứ Quyết định số 2266/QĐ-UBND ngày 19 tháng 8 năm 2019 của UBND huyện An Lão về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây xã An Hòa.

Xét đề nghị của Phòng KT và HT huyện An Lão tại Tờ trình số 191 /TTr-KTHT ngày 30 /12 /2019.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 công trình với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư phía Tây xã An Hòa.

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

a. Phạm vi nghiên cứu quy hoạch: Khu đất quy hoạch thuộc thôn Xuân Phong Bắc, xã An Hòa, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

Giới cận cụ thể như sau:

+ Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Sông An Lão;

+ Phía Nam giáp: Đường bê tông và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Bắc giáp: Dân cư hiện trạng và đất sản xuất nông nghiệp;

b. Quy mô quy hoạch khoảng 7,8748ha.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung xây dựng Trung tâm xã An Hòa, huyện An Lão theo hướng đạt chuẩn đô thị loại V phê duyệt tại Quyết định số 3662/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2019.

- Quy hoạch xây dựng làm cơ sở để lập các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật đô thị và hạ tầng xã hội, đồng thời làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng và phát triển đô thị.

- Góp phần hoàn thiện bộ mặt nông thôn mới ở huyện An Lão nói chung và xã An Hòa nói riêng thêm giàu đẹp văn minh.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng

a. Tổ chức không gian quy hoạch, kiến trúc

Đọc theo sông An Lão tổ chức dải cây xanh cảnh quan có bề rộng trung bình 25m chạy dọc theo tuyến kè hiện trạng.

Giao thông tiếp cận chính là tuyến đường ở phía Nam ranh quy hoạch trên cơ sở mở rộng đường bê tông dân sinh hiện trạng. Ngoài ra tổ chức 05 điểm đầu nối từ khu quy hoạch đến đường bê tông dân sinh hiện trạng phía Đông. Trước mắt cao độ

05 điểm đầu nối bằng cao độ đường hiện trạng, sau khi tuyến đường phía Đông ranh quy hoạch được triển khai sẽ điều chỉnh cao độ theo đúng quy hoạch chung của xã.

Hệ thống giao thông nội bộ là các tuyến đường bố trí song song và vuông góc với kè sông An Lão.

Bố trí các lô đất ở có bề rộng trung bình 10m và chiều dài tùy thuộc vào từng vị trí lô đất.

Không bố trí quỹ đất giáo dục trong khu quy hoạch (địa phương đã bố trí quỹ đất cho giáo dục ở khu vực lân cận đảm bảo bán kính phục vụ).

b. Quy hoạch sử dụng đất

Khu đất quy hoạch phân ra thành các loại đất:

- Đất ở phân lô
- Đất sinh hoạt khu dân cư
- Đất cây xanh công viên
- Đất giao thông
- Đất hạ tầng kỹ thuật (kè taly)

Bảng cân bằng sử dụng đất

STT	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M²)	MẬT ĐỘ XD (%)	TỶ LỆ (%)
1	Đất ở quy hoạch mới	30.377,00		38,57
	ĐỎ-01	2.370,40	75	
	ĐỎ-02	4.087,95	70÷75	
	ĐỎ-03	4.350,00	70÷75	
	ĐỎ-04	2.075,02	65÷70	
	ĐỎ-05	4.364,25	70÷75	
	ĐỎ-06	2.051,43	70÷75	
	ĐỎ-07	6.137,26	70÷75	
	ĐỎ-08	4.940,69	60÷70	

2	Đất hiện trạng cải tạo (HT-01)	445,18		0,56
3	Đất sinh hoạt khu dân cư	141,08	80	0,18
4	Đất cây xanh	10.363,85		13,16
	CX-01	10.363,85	5	
5	Đất giao thông	34.149,25		43,37
6	Đất taluy, HTKT	3.272,00		4,16
	Kè bảo vệ	2.185,76		
	Taluy	714,76		
	Mương hở thoát nước B400	371,48		
	Tổng cộng	78.748,36		100

c. Quy hoạch chi tiết các khu chức năng

- Khu đất ở nhà liên kế:

Nhà ở liên kế được phân với kích thước trung bình $10 \times 20\text{m} = 200\text{m}^2$, chiều rộng trung bình 10m, chiều dài thay đổi theo từng vị trí đất.

Tổng số lô nhà phố là 147 lô, trong đó:

+ Lô có diện tích lớn: $389,98\text{m}^2$

+ Lô có diện tích nhỏ nhất: $138,72\text{m}^2$

- Khu đất công trình công cộng:

Đất sinh hoạt khu dân cư được bố trí nhằm phục vụ nhu cầu sinh hoạt của cộng đồng, tổ chức các câu lạc bộ,...

- Đất cây xanh.

Công viên cây xanh được bố trí dọc trục đường kè sông An Lão. Mật độ xây dựng tối đa 5% và tầng cao xây dựng tối đa 1 tầng.

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật

a. Đất ở nhà liên kế:

- Mật độ xây dựng: $60\% \div 75\%$

- Tầng cao xây dựng: 1- 4 tầng
- Khoảng lùi trước: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ
- Khoảng lùi sau: Khoảng lùi phía sau nhà cách ranh đất 2m đối với các lô đất có chiều dài $\geq 18m$, cách ranh đất 1,5m đối với các lô đất có chiều dài $< 18m$.

b. Đất sinh hoạt khu dân cư:

- Mật độ xây dựng đối với đất công cộng: $\leq 80\%$
- Tầng cao xây dựng: 1- 2 tầng
- Khoảng lùi: chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ

c. Chỉ tiêu hạ tầng kỹ thuật:

- Giao thông:

- + Độ dốc dọc đường tùy thuộc vào địa hình.
- + Độ dốc ngang đường: $i = 2\%$.
- + Chiều rộng 1 làn xe: $b = 3,5m$.
- + Bó vỉa bằng bê tông, vỉa hè lát gạch Block.

- San nền:

- + Đắp đất hệ số đầm nén: $k = 0,9$.
- + Mặt đường đầm nén: $k = 0,95$.
- + San nền cục bộ các khu vực theo hướng dốc: $i \geq 0,005$.

- Cấp nước:

- + Nước sinh hoạt: 100 lít/người-ng.đ
- + Cấp nước PCCC bên ngoài 10l/s cho 1 họng lấy nước, tính cấp nước cho 1 đám cháy.

- Thoát nước thải và chất thải rắn:

- + Thoát nước thải: 100% tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt.
- + Chất thải rắn: 0,9kg/người-ngày.

- Cấp điện:

+ Phụ tải điện công trình công cộng: 20w/m².sàn

+ Phụ tải nhà ở liền kề: 3KW/hộ..

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật

a. Quy hoạch chiều cao và san nền

- Cao độ san nền căn cứ theo cao độ hoàn thiện kè sông An Lão và các khu dân cư hiện trạng. Hướng dốc chính từ Bắc vào Nam.

Cao độ san nền thấp nhất: + 22.30m

Cao độ san nền cao nhất: + 22.80m

b. Quy hoạch mạng lưới giao thông

- Giao thông đối ngoại: Đường ĐS1 có lộ giới 18 m (4-8-4m), đường ĐS3 có lộ giới 24m (4-16-4m).

- Giao thông nội bộ: Đường ĐS3, ĐS4, ĐS5, ĐS6, ĐS7, ĐS8 có lộ giới 16m (3-10-3m), đường ĐS2 có lộ giới 14m (3,5-7,0-3,5m).

c. Quy hoạch thoát nước mưa

Toàn bộ khu đất được san nền dốc dần về phía Nam và thoát ra sông An Lão tại cửa xả hiện trạng D1000.

Các tuyến thoát nước chính dùng cống D1000m, tuyến nhánh và đầu lưu vực dùng cống D600, tiếp theo D800 đổ về tuyến cống hiện trạng D1000m chạy dọc kè.

Thoát nước cho các hộ dân hiện trạng ở phía Đông ranh quy hoạch bằng mương hở B400.

d. Quy hoạch cấp nước

- Chọn nguồn: Hiện nay đã có hệ thống cấp nước sạch nông thôn xã An Hòa chạy dọc tuyến đường ĐT629. Trước mắt các hộ dân trong khu quy hoạch sử dụng giếng khơi, khoan tại chỗ. Về sau đầu nối với hệ thống cấp nước sạch nông thôn xã An Hòa.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC, với tổng công suất là $Q = 81,1\text{m}^3/\text{ngày. đêm}$.

e. Quy hoạch cấp điện

- Nguồn điện: Đầu nối từ tuyến 22KV hiện trạng dọc theo đường bê tông phía Nam khu quy hoạch.

- Trạm biến áp: Bố trí 01 trạm biến áp có công suất 400KVA đặt tại công viên cây xanh.

- Đường dây 22KV, đường dây 0,4KV và chiếu sáng đi nổi trên các trụ BTLT.

g. Thoát nước thải sinh hoạt

- Hiện tại xã An Hòa chưa có khu xử lý nước thải tập trung. Trước mắt nước thải được xử lý trong từng hộ dân bằng các bể tự hoại. Về lâu dài sẽ đấu nối với khu xử lý nước thải chung của xã.

- Hệ thống đường ống thu gom thiết kế theo nguyên tắc tự chảy đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Sử dụng ống HDPE đường kính 200mm đi ngầm trên vỉa hè.

h. Quản lý chất thải rắn và vệ sinh môi trường

Rác thải được tổ chức thu gom theo giờ qui định, tập trung tại các điểm thu gom rác và chở về khu xử lý chất thải rắn tại địa phương.

i. Hệ thống thông tin liên lạc:

Hệ thống thông tin liên lạc được đi nổi trên các trụ BTLT song song với tuyến điện sinh hoạt.

7. Tổ chức thực hiện

- Cấp phê duyệt NVQH-TKQH: UBND huyện An Lão.

- Cơ quan thẩm định NVQH-TKQH: Phòng KT và HT huyện An Lão.

- Đại diện chủ đầu tư: Phòng KT và HT huyện An Lão.

- Cơ quan lập TKQH: Công ty TNHH TVXD & MT Nam Phương.

Điều 2: Tổ chức thực hiện:

1. Đồ án này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Cơ quan tổ chức lập đồ án quy hoạch (Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Lão) tổ chức công bố công khai đồ án quy hoạch, cắm mốc ranh quy hoạch và nộp lưu trữ đồ án quy hoạch theo quy định và tổ chức thực hiện các bước tiếp theo để đầu tư xây dựng hạ tầng khu dân cư theo quy hoạch đã được duyệt.

3. Giao các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, UBND xã An Hòa và các đơn vị liên quan theo chức năng nhiệm vụ của mình, chịu trách nhiệm

hướng dẫn, kiểm tra, giám sát việc thực hiện quy hoạch, đầu tư và thực hiện các thủ tục về đầu tư, xây dựng, đất đai theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

Điều 3: Chánh Văn phòng UBND huyện, Trưởng phòng kinh tế và hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính- Kế hoạch, Chủ tịch UBND xã An Hòa, Trung tâm phát triển quỹ đất 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.

CHỦ TỊCH

Phạm Văn Nam