

ỦY BAN NHÂN DÂN
HUYỆN AN LÃO

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

Số: /QĐ-UBND

An Lão, ngày tháng năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500

Đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa

Địa điểm: Xã An Hòa, huyện An Lão, tỉnh Bình Định

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN AN LÃO

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 số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014 của Quốc hội Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật số 62/2020/QH14 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật xây dựng;

Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch; 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 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định 35/2023/NĐ-CP ngày 20 tháng 6 năm 2023 “V/v Sửa đổi, bổ sung 1 số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng”;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch 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 35/2020/QĐ-UBND 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 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định;

Căn cứ Văn bản số 1706/UBND ngày 16/10/2023 của UBND huyện An Lão “V/v thống nhất chủ trương lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa”;

Căn cứ Quyết định số 4404/QĐ-UBND ngày 08/12/2023 của UBND huyện An Lão “V/v phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 công trình: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa”;

Căn cứ văn bản số 4597/SXD-QHKT ngày 28/12/2023 của Sở Xây dựng “V/v ý kiến nội dung đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa”.

Xét đề nghị của Ban quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ tại Tờ trình số 14/TTr-BQL ngày 4/01/2024 và Tờ trình của phòng Kinh tế và Hạ tầng số 43 /TTr-KT&HT ngày 23 /01/2024.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa. Với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư vùng thiên tai thôn Trà Cong, xã An Hòa

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

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

Thuộc thôn Trà Cong, xã An Hòa, huyện An Lão, tỉnh Bình Định.

Có giới cận như sau:

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

+ Phía Nam giáp : Đất lúa;

+ Phía Đông giáp : Đường ĐT.629 và khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp : Đất lúa .

- Tổng diện tích quy hoạch khoảng 11,35 ha.

- Quy mô dân số dự kiến: 932 người.

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;

- Xây dựng khu di dân tái định cư nhằm bố trí, sắp xếp, di dời dân cư ra khỏi vùng bị sạt lở và vùng có nguy cơ sạt lở cao, giảm thiểu tối đa thiệt hại cho người dân và ổn định đời sống nhân dân vùng đồng bào dân tộc thiểu số;

- Đầu tư xây dựng khu tái định cư nhằm mục đích khai thác hiệu quả quỹ đất, góp phần chỉnh trang các khu dân cư hiện hữu đồng thời kết nối đồng bộ cơ

sở hạ tầng, kiến trúc cảnh quan với một số các dự án đã và đang triển khai trong khu vực;

- 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;

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý xây dựng theo quy hoạch và triển khai dự án đầu tư.

4. Nội dung quy hoạch:

- Phân tích, đánh giá các điều kiện tự nhiên, thực trạng khu đất xây dựng, dân cư, xã hội, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, các quy định của quy hoạch chung có liên quan đến khu vực xây dựng;

- Xác định chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật về sử dụng đất, hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật đối với toàn bộ khu vực quy hoạch;

- Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất: xác định chức năng, chỉ tiêu sử dụng đất quy hoạch, mật độ xây dựng, hệ số sử dụng đất, tầng cao công trình, khoảng lùi công trình đối với từng khu đất và trục đường;

- Quy hoạch hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống hạ tầng kỹ thuật được bố trí theo mạng lưới đường nội bộ, bao gồm các nội dung sau:

+ Xác định cốt xây dựng đối với từng lô đất, từng công trình;

+ Xác định mạng lưới giao thông, mặt cắt, chỉ giới đường đỏ và chỉ giới xây dựng công trình;

+ Xác định nhu cầu và nguồn cấp nước, mạng lưới đường ống cấp nước, vị trí điểm đầu nối nguồn cấp;

+ Xác định nhu cầu sử dụng và nguồn cấp điện năng; Vị trí, quy mô các trạm phân phối; Mạng lưới đường dây trung thế, hạ thế và chiếu sáng khu vực quy hoạch.

+ Xác định nhu cầu và mạng lưới thông tin liên lạc;

+ Xác định lượng nước thải, rác thải; Mạng lưới thoát nước mưa và giải pháp đầu nối thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt.

- Khái toán kinh phí và đề xuất thực hiện dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kỹ thuật.

- Dự kiến nhu cầu vốn và xác định nguồn lực thực hiện.

Bảng cân bằng sử dụng đất

TT	Loại đất	Số lô	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số sdd tối đa	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở quy hoạch mới	232		47.636,95	61,1-99,5	3		41,97

	Đất nhà ở liền kề 01	12	OLK-01	1.267,27	85,4 ÷ 99,5	3	3,0	
	Đất nhà ở liền kề 02	14	OLK-02	2.453,49	70 ÷ 80,3	3	2,4	
	Đất nhà ở liền kề 03	17	OLK-03	3.314,87	65,5 ÷ 73,2	3	2,3	
	Đất nhà ở liền kề 04	4	OLK-04	757,58	67,8 ÷ 77,2	3	2,3	
	Đất nhà ở liền kề 05	5	OLK-05	1.031,13	68,5 ÷ 70,7	3	2,1	
	Đất nhà ở liền kề 06	22	OLK-06	4.780,00	65 ÷ 69	3	2,1	
	Đất nhà ở liền kề 07	34	OLK-07	6.867,50	64,2 ÷ 75,2	3	2,3	
	Đất nhà ở liền kề 08	22	OLK-08	4.633,92	64,3 ÷ 76,1	3	2,3	
	Đất nhà ở liền kề 09	24	OLK-09	5.383,41	61,1 ÷ 67,2	3	2,3	
	Đất nhà ở liền kề 10	23	OLK-10	5.172,47	61,8 ÷ 74,9	3	2,2	
	Đất nhà ở liền kề 11	19	OLK-11	4.470,81	62,3 ÷ 68,9	3	2,1	
	Đất nhà ở liền kề 12	16	OLK-12	3.329,50	66,1 ÷ 70,8	3	2,1	
	Đất nhà ở liền kề 13	20	OLK-13	4.175,00	66,1 ÷ 70,8	3	2,1	
2	Đất nhà ở hiện trạng			759,78				0,67
	Đất nhà ở hiện trạng		OHT	759,78				
3	Đất công trình công cộng		CTCC-01	1.634,95				1,44
4	Đất công viên cây xanh			6.699,83				5,90
	Đất công viên cây xanh 01		CVCX-01	1.572,63	5	1		
	Đất công viên cây xanh 02		CVCX-02	3.701,20	5	1		
	Đất cây xanh cách ly		CXCL	1.426,00				
5	Đất hạ tầng kỹ thuật			11.995,18				10,57
	Đất taluy			8.339,84				
	Khu đất XLNT		XLNT	205,92				
	Đất mương thoát nước			3.449,42				
6	Đất giao thông			44.768,83				39,45
	Đất giao thông nội bộ			35.504,36				
	Đất hành lang giao thông		HLGT	4.709,89				
	Đất bãi đỗ xe			2.277,29				
	Bãi đỗ xe 01		P1	577,29				
	Bãi đỗ xe 02		P2	1.700,00				
	Tổng diện tích quy hoạch			113.495,52				100,00

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

5.1. Đất ở nhà liền kề:

*Đất nhà ở nhà liền kề: tổng số lô: 232 lô.

- Mật độ xây dựng tối đa 61,1% - 99,5%; hệ số sử dụng đất tối đa: 3 lần;
tăng cao xây dựng: tối đa 3 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau lùi 2m so với ranh giới lô đất.

- Độ vươn tối đa ban công: tùy thuộc vào lộ giới đường, cụ thể:

+ Lộ giới 12,0 ÷ 15,0m: độ vươn tối đa ban công là 1,2m.

+ Lộ giới >15,0m: tối đa 1,4m.

***Đất công trình công cộng:**

+ Mật độ xây dựng : 40%

+ Tầng cao tối đa : 01-02 tầng.

+ Chiều cao tối đa : 8,0m.

+ Khoảng lùi công trình : Lùi 3,5m.

***Đất cây xanh, mặt nước:**

Chỉ tiêu đất cây xanh tối thiểu: $\geq 2\text{m}^2/\text{người}$.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1 Chuẩn bị kỹ thuật:

a) San nền:

Hướng dốc chính từ Nam ra Bắc.

Cao độ thiết kế san nền cao nhất : +22,4.

Cao độ thiết kế san nền thấp nhất: +19,1.

b) Thoát nước mặt:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế độc lập với hệ thống thu gom nước thải, đảm bảo thoát nước trong khu vực trên nguyên tắc tự chảy;

- Xây dựng hệ thống thoát nước bằng cống bê tông ly tâm D(600÷1200)mm nằm dọc theo các tuyến đường và mương hở bê tông tại mái taluy giáp ranh với khu dân cư hiện trạng để thu gom tất cả nước mặt của khu dân cư.

- Thoát nước bên trong khu quy hoạch được chia làm 02 lưu vực chính:

+ Lưu vực 1: Lưu vực phía Bắc khu quy hoạch (phía Bắc Đường N4) bố trí các tuyến cống D600÷D800 thu gom nước mưa và dẫn về tuyến mương hình thang (kích thước: Bđáy=6M, H=3M, m=1) nối tiếp cầu bản hộp B=6M, sau đó theo mương đất hiện phía Tây khu quy hoạch thoát ra sông An Lão. Riêng nước mưa dọc đường hiện trạng mở rộng theo QH chung 16M phía Bắc sẽ được thu gom về tuyến cống D600 chạy dọc tuyến đường dẫn về cửa xả 1, sau đó theo mương đất hiện phía Tây khu quy hoạch thoát ra sông An Lão.

+ Lưu vực 2: Lưu vực phía Nam khu quy hoạch (phía Nam Đường N4) bố

trí các tuyến công D600÷D1200 thu gom nước mưa và dẫn về cửa xả 10, sau đó đầu nối vào tuyến mương đất phía Nam khu quy hoạch, sau đó theo mương đất thoát ra sông An Lão .

- Kết cấu: Sử dụng hệ thống công tròn bê tông ly tâm và mương hở bê tông cốt thép.

6.2. Giao thông:

- Giao thông đối ngoại:

+ Đường tỉnh lộ 629 lộ giới 32m (theo QH Chung).

+ Đường theo quy hoạch chung lộ giới 16m, phía Bắc ranh quy hoạch.

- Giao thông nội bộ:

Các tuyến giao thông nội bộ, quy hoạch theo quy tắc ô cờ, vuông góc với nhau. Lộ giới quy hoạch từ 12,5m-16m, cụ thể:

+ Đường D2, N1, N2, N3, N4, N6 - lộ giới 14m (3,5m-7m-3,5m).

+ Đường D1, N5 - lộ giới 16m (4m-8m-4m).

+ Đường D3 - lộ giới 12,5m (3,5m-7m- 2m)

- Giao thông tĩnh: Quy hoạch 02 bãi đỗ xe đảm bảo phục vụ nhu cầu đỗ xe ô tô cho khu dân cư.

- Kết cấu mặt đường: Bê tông nhựa.

6.3. Cấp nước:

- Nguồn cấp: Từ Nhà máy xử lý nước An Hòa. Vị trí đầu nối dự kiến đầu nối vào tuyến ống HDPE D110 trên đường ĐT629, kích thước đường ống D110 tại 2 vị trí. Vị trí 1 tại tuyến đường quy hoạch chung, vị trí 2 tại tuyến đường N5

- Mạng lưới cấp nước dùng ống HDPE có đường kính D110mm, D63mm.

- Hệ thống cấp nước được kết hợp giữa cấp nước sinh hoạt và PCCC. Các tuyến ống được thiết kế theo kiểu mạng vòng và mạng cụt đảm bảo cấp nước liên tục cho toàn khu. Bố trí 10 trụ nước cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường đảm bảo công tác chữa cháy cho khu dân cư.

- Tổng nhu cầu sử dụng nước: $Q=118,71$ (m³/ngày. đêm).

6.4. Cấp điện:

- Nguồn điện: Lấy từ nguồn điện lưới quốc gia đầu nối với đường dây 22KV hiện trạng ở phía Đông khu quy hoạch tại đường ĐT629.

- Lưới điện: Quy hoạch mới 01 trạm biến áp 22/0,4KV, công suất 250KVA; lắp đặt hệ thống đường dây trung thế 22KV và đường dây hạ thế 0,4KV đi nối để phục vụ cho sinh hoạt và chiếu sáng công cộng;

- Tổng nhu cầu dùng điện toàn khu: 189,52 KW

6.5. Vệ sinh môi trường:

a) Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế là hệ thống riêng và theo nguyên tắc tự chảy.

- Quy hoạch mới và đồng bộ hệ thống thu gom nước thải trong phạm vi quy hoạch. Hệ thống nước thải được dẫn về khu đất xử lý nước thải tổng diện tích 205,92 m² trong khu quy hoạch, hình thức xử lý trước mắt xử lý bằng bể tự hoại 5 ngăn đi ngầm, định hướng giai đoạn dài hạn đầu nối dẫn về khu xử lý nước thải theo định hướng Quy hoạch chung, Quy hoạch vùng. Nước thải được thu gom bằng đường ống D200 thu gom về đường ống D300 trên đường D1 đưa về khu xử lý nước thải.

- Lưu lượng trung bình: 94,97 (m³/ngày. đêm).

b) Quản lý chất thải rắn: Rác thải và chất thải rắn được tổ chức thu gom và vận chuyển về bãi chôn lấp chất thải rắn huyện An Lão. Tổng khối lượng chất thải rắn phát sinh: 835,2kg(kg/ngày. đêm).

6.6. Thông tin liên lạc.

- Hệ thống thông tin liên lạc bao gồm hệ thống điện thoại, mạng dữ liệu, hệ thống truyền hình cáp;

- Hệ thống thông tin liên lạc được đầu nối vào hệ thống thông tin liên lạc hiện trạng tại đường ĐT629.

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

8. Tổ chức thực hiện

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

- Cơ quan thẩm định NVQH-TKQH: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện An Lão.

- Đại diện chủ đầu tư: Ban Quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ huyện.

- Đơn vị lập TKQH: Công ty TNHH tư vấn XD&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. Sau khi đồ án quy hoạch chi tiết được duyệt. Ban Quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ huyện chịu trách nhiệm phối hợp với các đơn vị liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa; gửi hồ sơ quy hoạch cho các đơn vị: Sở Xây dựng, Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Phòng Tài nguyên và Môi trường, UBND xã An Hòa và các ngành có liên quan

để lưu trữ, quản lý theo quy định; công khai đồ án quy hoạch trên cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng

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

4. Giao các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng, Tài chính – Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, 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, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD&PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND xã An Hòa 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.

Q.CHỦ TỊCH

Đỗ Tùng Lâm

