

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát
phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT639), đoạn Cát Tiến – Đề Gi

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18/6/2014;

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 Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Văn bản số 99/TTr-BQL ngày 09/8/2019,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu tái định cư thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát phục vụ dự án Đường ven biển (ĐT639), đoạn Cát Tiến – Đề Gi.

2. Phạm vi ranh giới và diện tích quy hoạch:

a) Phạm vi ranh giới: Địa điểm khu vực quy hoạch thuộc thôn Tân Thanh, xã Cát Hải, huyện Phù Cát, khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc và phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng

- Phía Nam giáp suối Đá Tượng

- Phía Đông giáp tuyến đường ven biển (ĐT 639).

b) Diện tích quy hoạch: Tổng diện tích quy hoạch 109.431,16m² (10,94ha).

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Quy hoạch khu tái định cư để bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng bởi dự án Đường ven biển (ĐT639) đoạn Cát Tiến - Đề Gi và các dự án của Khu kinh tế Nhơn Hội (địa bàn xã Cát Hải), đồng thời tạo quỹ đất đấu giá để tạo nguồn thu cho ngân sách tỉnh.

- Đảm bảo kết nối đồng bộ về hạ tầng, về kiến trúc cảnh quan với các dự án lân cận trong Khu kinh tế Nhơn Hội.



- Làm cơ sở lập dự án đầu tư, triển khai xây dựng và quản lý theo quy định.

4. Quy hoạch sử dụng đất:

a) Cơ cấu sử dụng đất tổng hợp:

Stt	Hạng mục	Diện tích lô đất (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở liên kế (242 lô)	54.211,50	49,54
2	Đất công trình xã hội	2.584,00	2,36
3	Đất cây xanh	8.999,78	8,23
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	767,42	0,70
5	Đất giao thông	42.868,46	39,17
	Tổng cộng	109.431,16	100

b) Cơ cấu sử dụng đất chi tiết:

Stt	Hạng mục công trình	Ký hiệu	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ xây dựng (%)	Tầng cao	Diện tích xây dựng (m ²)	Diện tích sàn tối đa (m ²)	Hệ số SDD tối đa
1	Đất ở	OLK	54.211,50		2-4	37.948,05	151.792,20	2,8
a	Đất ở liên kế 01	OLK-01	2.137,00	70	2-4	1.495,90	5.983,60	2,8
b	Đất ở liên kế 02	OLK-02	3.085,50	70	2-4	2.159,85	8.639,40	2,8
c	Đất ở liên kế 03	OLK-03	1.182,00	70	2-4	827,40	3.309,60	2,8
d	Đất ở liên kế 04	OLK-04	7.678,00	70	2-4	5.374,60	21.498,40	2,8
đ	Đất ở liên kế 05	OLK-05	6.403,00	70	2-4	4.482,10	17.928,40	2,8
e	Đất ở liên kế 06	OLK-06	5.021,00	70	2-4	3.514,70	14.058,80	2,8
g	Đất ở liên kế 07	OLK-07	5.021,00	70	2-4	3.514,70	14.058,80	2,8
h	Đất ở liên kế 08	OLK-08	7.678,00	70	2-4	5.374,60	21.498,40	2,8
i	Đất ở liên kế 09	OLK-09	6.403,00	70	2-4	4.482,10	17.928,40	2,8
k	Đất ở liên kế 10	OLK-10	9.603,00	70	2-4	6.722,10	26.888,40	2,8
2	Đất công trình xã hội		2.584,00	40	1-2	1.033,60	1.550,40	0,8
a	Đất công trình công cộng	CC	1.292,00	40	1	516,80	516,80	0,4
b	Đất giáo dục	ĐGD	1.292,00	40	2	516,80	1.033,60	0,8
3	Đất cây xanh	CX	8.999,78					
a	Đất cây xanh 01	CX-01	2.608,19					
b	Đất cây xanh 02	CX-02	3.304,50					
c	Đất cây xanh 03	CX-03	1.452,23					
d	Đất cây xanh cách ly	CXCL	1.634,86					
4	Đất hạ tầng kỹ thuật	HTKT	767,42	60	1	460,45	460,45	0,6
a	Đất hạ tầng kỹ thuật 01	HTKT-01	454,10	60	1	272,46	272,46	0,6
b	Đất hạ tầng kỹ thuật 02	HTKT-02	313,32	60	1	187,99	187,99	0,6
5	Đất giao thông		42.868,46					
	Tổng cộng		109.431,16					

Handwritten signature

5. Quy hoạch tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc cảnh quan dự án được tổ chức như sau:

- Các khu ở được tổ chức đảm bảo khoảng cách cách ly với tuyến đường ĐT 639, với tỷ lệ mật độ xây dựng hợp lý, đảm bảo không gian ở thông thoáng, thuận tiện giao thông với các công trình công cộng của dự án.

- Các công trình hạ tầng xã hội được bố trí tại vị trí trung tâm dự án (trường mẫu giáo, khu sinh hoạt cộng đồng...) để đảm bảo bán kính phục vụ cho toàn khu.

- Hệ thống cây xanh, công viên được tổ chức xen kẽ với các khu ở, đảm bảo môi trường vi khí hậu của dự án.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch giao thông:

Các trục đường chính cơ bản tuân thủ theo quy hoạch đã được phê duyệt, bổ sung thêm các tuyến đường nội khu để phục vụ dân cư:

- Giao thông đối ngoại: Là tuyến đường ven biển (ĐT 639).

- Giao thông nội bộ: Là các tuyến giao thông liên kết các khu chức năng trong khu quy hoạch:

+ Tuyến đường chính khu vực có lộ giới: 17,75m (5m-7m-5,75m); 16m (4,25m-7,5m-4,25m).

+ Các tuyến đường khu vực có lộ giới: 14m (3,5m-7m-3,5m).

b) Quy hoạch san nền:

Khu vực quy hoạch có cos nền hiện trạng thấp, do vậy giải pháp san nền chủ yếu là đắp, cụ thể như sau:

- Cao độ san nền thấp nhất là +5,45m, cao độ san nền cao nhất là +8,78m.

- Khối lượng đắp nền là 197.620m³, khối lượng đào là 87,75m³.

c) Quy hoạch thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng với hệ thống thoát nước thải, theo nguyên tắc tự chảy.

- Lưu vực thoát nước mưa: Toàn bộ khu vực được chia làm 02 lưu vực thoát nước chính:

+ Lưu vực 1: Nước mưa từ tuyến đường bê tông hiện trạng và các khu vực phía Bắc dự án được thu gom, đầu nối vào các tuyến cống thoát nước mưa theo quy hoạch của tuyến đường ĐT 639.

+ Lưu vực 2: Nước mưa khu vực phía Tây và phía Nam dự án được thu gom và dẫn thoát theo cửa xả phía Đông Nam vào suối Đá Tượng phía Nam dự án.

- Mạng lưới nước mưa của khu dự án được thu gom vào hệ thống cống bê tông cốt thép D600, D800, D1.000, D1.200 tùy lưu vực thoát.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước ngầm, về lâu dài sử dụng nguồn nước từ hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Tổng công suất cấp nước cho dự án là 233m³/ngày đêm.

- Mạng lưới đường ống sử dụng hệ thống mạng hỗn hợp (mạng vòng kết hợp với mạng cụt), sử dụng ống HDPE với đường kính D63, D110.

- Cấp nước chữa cháy: Tuân thủ các quy định về PCCC.
- Cấp nước cứu hỏa được lắp đặt với khoảng cách giữa các trụ là 150m.

đ) Quy hoạch cấp điện và chiếu sáng công cộng:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV dọc theo tuyến đường ĐT639.
- Xây dựng 02 trạm biến áp 400kVA, tổng công suất cấp điện là 800kVA.
- Tuyến hạ thế và chiếu sáng đi nổi dọc theo vỉa hè các tuyến đường nội bộ.
- Chiếu sáng đường phố đảm bảo độ chói trung bình theo quy định.

e) Quy hoạch thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa và theo nguyên tắc tự chảy. Tổng nhu cầu nước thải sinh hoạt được tính bằng 100% nhu cầu cấp nước sinh hoạt là 125m³/ng đêm.

- Nước thải sinh hoạt từ các khu chức năng dự án sau khi được xử lý cục bộ bằng các bể tự hoại, được thu gom bằng hệ thống ống HDPE (D200, D300 tùy lưu vực), dẫn về trạm xử lý tập trung phía Đông Nam dự án để xử lý. Nước thải xử lý đảm bảo đạt các quy định tại QCVN 14:2008/BTNMT theo hồ sơ đánh giá tác động môi trường được duyệt.

- Chất thải rắn được thu gom, phân loại, tập kết để vận chuyển về Khu xử lý chất thải rắn Cát Nhon - Cát Hưng để xử lý.

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt và thực hiện các nội dung liên quan theo đúng quy định của pháp luật.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế; các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường và các cơ quan, đơn vị, địa phương liên quan căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị mình, tổ chức triển khai các nội dung công việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt, theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế, Trưởng ban Ban Giải phóng mặt bằng tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát 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, PCT Phan Cao Thắng;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6 (11b).

KT. CHỦ TỊCH
DANH CHỦ TỊCH



Phan Cao Thắng