

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong

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 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 xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 480/QĐ-UBND ngày 09/02/2018 của UBND tỉnh về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Quỹ đất dọc đường trục Khu kinh tế nối dài;

Xét đề nghị của Ban Quản lý Khu kinh tế tại Tờ trình số 68/TTr-BQL ngày 01/10/2018,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, với các nội dung chính như sau:

1. Tên đồ án: Khu dân cư dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong.

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

a) Phạm vi ranh giới: Địa điểm khu vực lập quy hoạch nằm trên địa bàn xã Cát Tiến, huyện Phù Cát, Khu kinh tế Nhơn Hội. Khu vực có giới cận như sau:

- Phía Bắc giáp Khu dân cư hiện trạng và Quốc lộ 19B.
- Phía Nam giáp Khu tái định cư Cát Tiến (mới).
- Phía Đông và phía Tây giáp khu đất nông nghiệp hiện trạng.

b) Diện tích: Tổng diện tích quy hoạch là 14,088ha.

3. Mục tiêu quy hoạch:

- Xây dựng khu dân cư nhằm khai thác quỹ đất dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong, tạo nguồn kinh phí phục vụ đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật và phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và tái định cư cho các dự án trên địa bàn.



- 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, góp phần chỉnh trang các khu phố để hình thành đô thị tương lai.

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

4. Quy hoạch sử dụng đất:

Tổng diện tích của dự án là 140.884,9m² (14,088ha), cơ cấu sử dụng đất cụ thể như sau:

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ %	Mật độ xây dựng	Tầng cao (tầng)	Số lô
I	Đất ở		64.390,8	45,41			474
1	Đất ở kết hợp thương mại		7.458,6	5,26	60-70	2-5	20
	Đất ở kết hợp thương mại 01	OTM-01	1.630,7		60-70	2-5	4
	Đất ở kết hợp thương mại 02	OTM-02	5.827,9		60-70	2-5	16
2	Đất ở quy hoạch mới		49.876,0	35,17	70-90	2-5	419
	Đất ở quy hoạch mới 01	ĐO-01	7.448,6		70-90	2-5	48
	Đất ở quy hoạch mới 02	ĐO-02	4.941,9		70-90	2-5	46
	Đất ở quy hoạch mới 03	ĐO-03	5.303,5		70-90	2-5	58
	Đất ở quy hoạch mới 04	ĐO-04	3.173,8		70-90	2-5	35
	Đất ở quy hoạch mới 05	ĐO-05	5.612,0		70-90	2-5	46
	Đất ở quy hoạch mới 06	ĐO-06	3.917,5		70-90	2-5	42
	Đất ở quy hoạch mới 07	ĐO-07	3.917,5		70-90	2-5	42
	Đất ở quy hoạch mới 08	ĐO-08	4.149,0		70-90	2-5	33
	Đất ở quy hoạch mới 09	ĐO-09	3.554,8		70-90	2-5	18
	Đất ở quy hoạch mới 10	ĐO-10	3.527,4		70-90	2-5	18
	Đất ở quy hoạch mới 11	ĐO-11	4.330,0		70-90	2-5	33
3	Đất ở điều chỉnh từ Khu tái định cư		7.056,2	4,98	70-90	2-4	35
	Đất điều chỉnh Khu TĐC 1	ĐO-12	1.755,5		70-90	2-4	7
	Đất điều chỉnh Khu TĐC 2	ĐO-13	5.300,7		70-90	2-4	28
II	Đất công trình công cộng, dịch vụ		2.669,8	1,88	70		3
1	Đất xây dựng nhà sinh hoạt khu phố		1.225,4	0,86	70		2
	Đất sinh hoạt khu phố 1	SHKP-01	663,5		70	2	1
	Đất sinh hoạt khu phố 2	SHKP-02	561,9		70	2	1
2	Đất công trình giáo dục mầm non	GDMN	1.444,4	1,02	70		1
III	Đất cây xanh		5.791,7	4,08			
1	Đất cây xanh 01	CX-01	2.529,1		5	1	
2	Đất cây xanh 02	CX-02	1.973,0		5	1	
3	Đất cây xanh 03	CX-03	1.289,6		5	1	

Handwritten signature

IV	Đất giao thông		51.417,3	36,26			
V	Đất hạ tầng kỹ thuật		16.615,3	11,72			
1	Đất công trình trạm bơm, lắng lọc	HTKT	260				
2	Đất mương thoát nước, taluy		16.355,3				
	Tổng cộng		140.884,9				

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

Cơ cấu tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan của Dự án Khu dân cư dọc tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong được tổ chức như sau:

- Khu nhà ở quy hoạch mới, gồm các khu nhà ở quy hoạch mới và các khu nhà ở kết hợp thương mại, được bố trí dọc theo tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong, trong đó các khu nhà ở kết hợp thương mại được bố trí tại các vị trí đẹp, thuận tiện cho kinh doanh, nhằm tăng giá trị thương mại của khu ở. Đối với khu dân cư hiện hữu phía Bắc dự án được quy hoạch sắp xếp lại nhằm đồng bộ kiến trúc cảnh quan toàn dự án.

- Khu nhà ở điều chỉnh từ Khu tái định cư Cát Tiến mới: Nằm ở phía Đông Nam dự án, gồm các khu nhà ở được điều chỉnh từ một phần diện tích của Khu tái định cư Cát Tiến mới (Khu 2), được định hướng tổ chức kiến trúc cảnh quan phù hợp với Khu tái định cư Cát Tiến hiện hữu, nhằm đồng bộ kiến trúc cảnh quan chung toàn khu vực.

- Các công trình công cộng, công trình dịch vụ, khu ở, gồm các Nhà sinh hoạt khu phố, trường học, công viên cây xanh được bố trí xen kẽ với các khu ở, nhằm đảm bảo thuận tiện cho người dân tổ chức sinh hoạt cộng đồng, phục vụ cuộc sống.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) San nền:

Tổ chức san nền tại các khu vực xây dựng công trình và đường giao thông, cụ thể như sau:

- Cao độ thấp nhất +3m, cao độ cao nhất +3,9m.

- Khu vực quy hoạch có cos cao độ thấp so với cao độ thiết kế, do vậy thiết kế san nền chủ yếu là đắp, với khối lượng đắp là 345.341 m³.

b) Giao thông:

- Giao thông đối ngoại: Tuyến đường nối từ đường trục Khu kinh tế đến Khu tâm linh chùa Linh Phong, có lộ giới 30m.

- Giao thông nội bộ: Hệ thống giao thông nội bộ được tổ chức đảm bảo lưu thông thuận lợi trong phạm vi dự án, có lộ giới như sau:

+ Tuyến đường trục chính có lộ giới 24m (5m – 14,0m – 5,0m);

+ Các tuyến đường nhánh có lộ giới đường: 20m (4,0m – 12,0m – 4,0m); 16m (3,5m – 9,0m – 3,5m); 14,0m (3,5m – 7,0m – 3,5m); 13,5m (3,5m – 7,0m – 3m); 10,0m (2,5m – 5,0m – 2,5m) (đường thuộc Khu tái định cư Cát Tiến).

- Các tuyến đường giao thông nội bộ có kết cấu bê tông nhựa, bó vỉa bê tông đá 1x2 M250, vỉa hè lát gạch terrazo.

c) Thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được tổ chức riêng biệt với hệ thống thoát nước thải và theo nguyên tắc tự chảy, dẫn thoát ra mương nước phía Đông dự án, qua 04 cửa xả.

- Nước mưa dự án được thu gom qua các hố ga dọc theo bó vỉa và cống qua đường, sau đó dẫn thoát bằng hệ thống cống bê tông ly tâm D400, D600, D1000, D1200 tùy theo lưu vực thoát.

- Đối với khu vực cây xanh thảm cỏ được thoát theo hướng tự thấm.

d) Quy hoạch cấp nước:

- Nguồn nước: Giai đoạn đầu sử dụng nước từ đường ống cấp nước D200 của Nhà máy cấp nước sinh hoạt tại xã Cát Nhơn, về lâu dài sử dụng nước từ Hệ thống cấp nước Khu kinh tế Nhơn Hội.

- Mạng lưới cấp nước nội bộ trong khu quy hoạch được thiết kế theo kiểu mạch hỗn hợp (mạch vòng và mạch cụt), với tổng công suất cấp nước là 363,5m³/ngày đêm.

- Các trụ nước cứu hỏa được bố trí với khoảng cách tối đa là 150m/trụ.

đ) Quy hoạch cấp điện:

- Nguồn điện: Sử dụng điện từ đường dây 22kV chạy dọc theo tuyến đường hiện trạng phía Bắc dự án.

- Xây dựng 03 trạm biến áp 560KVA để cung cấp điện cho dự án, tổng công suất trạm biến áp là 1.680kVA, sử dụng cáp ngầm đi dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông nội bộ.

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sinh hoạt từ các khu ở sau khi được xử lý tại các bể xử lý cục bộ, sau đó thu gom về các bể lắng nước thải phía Đông Bắc dự án, sau đó dùng hệ thống bơm để dẫn về Khu xử lý nước thải của Khu đô thị Cát Tiến để xử lý.

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

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

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu kinh tế có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan liên quan công bố công khai đồ án quy hoạch đã được phê duyệt; triển khai xây dựng theo quy hoạch và theo đúng các quy định hiện hành của Nhà nước.

2. Ban Quản lý Khu kinh tế và các sở, ngành liên quan, căn cứ chức năng, nhiệm vụ của đơn vị có trách nhiệm hướng dẫn, theo dõi, kiểm tra việc triển khai thực hiện quy hoạch và đầu tư xây dựng theo quy hoạch đã được phê duyệt.



Điều 3. Chánh Văn phòng UBND tỉnh, Giám đốc các Sở Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường; Trưởng ban Ban Quản lý khu kinh tế; Chủ tịch UBND huyện Phù Cát; Giám đốc Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng Khu kinh tế và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này kể từ ngày ký./.

Handwritten signature

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- CT, PCT Nguyễn Phi Long;
- PVP KT;
- Lưu: VT, K6. *Handwritten initials*



Nguyễn Phi Long