

#SoKyHieuVanBan

#DiaDiemNgayBanHanh

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) và ban hành
Quy định quản lý xây dựng Khu tái định cư ven sông Bình Hải, xã Bình Hải,
huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam**

TRƯỞNG BAN QUẢN LÝ CÁC KHU KINH TẾ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP TỈNH QUẢNG NAM

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009; Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch;

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị; Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị và Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù;

Căn cứ Quyết định số 1229/QĐ-TTg ngày 15/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc thành lập Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 4206/QĐ-UBND ngày 24/12/2019 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc ban hành Quy định quản lý theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu Kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 15/2021/QĐ-UBND ngày 12/8/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức bộ máy của Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Quyết định số 1307/QĐ-UBND ngày 15/5/2020 của UBND tỉnh về Quy chế phối hợp giữa Ban Quản lý Khu kinh tế mở Chu Lai với các Sở, Ban,

ngành và UBND các huyện, thành phố liên quan trong công tác quản lý nhà nước một số lĩnh vực trên địa bàn Khu Kinh tế mở Chu Lai;

Căn cứ Quyết định số 674/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Nhiệm vụ - dự toán lập Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải;

Căn cứ Công văn số 5378/UBND-KTN ngày 04/6/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc thẩm định, phê duyệt hồ sơ Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư ven sông Bình Hải và Quy hoạch chi tiết Khu tái định cư Bình Đào, huyện Thăng Bình;

Căn cứ Công văn số 1692/SNN&PTNT- CCKL ngày 14/8/2020 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn về việc tham gia góp ý Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam;

Căn cứ Công văn số 260/SXD-PQH ngày 15/3/2021 của Sở Xây dựng về việc định hướng thiết kế đô thị đối với phạm vi tuyến đường Võ Chí Công đoạn tiếp giáp đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải;

Xét đề nghị của UBND huyện Thăng Bình tại Tờ trình số 381/TTr-UBND ngày 08/10/2021 về việc thẩm định, phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình (đính kèm Thông báo số 278/TB-UBND ngày 10/10/2018 của UBND huyện Thăng Bình về nội dung kết luận của đồng chí Hoàng Châu Sơn, Phó Chủ tịch UBND huyện Thăng Bình tại cuộc họp thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải; Công văn số 223/UBND-KTHT ngày 03/3/2021 của UBND huyện Thăng Bình về việc giải trình thời gian thực hiện đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải; Công văn số 319/UBND-KTHT ngày 24/3/2021 của UBND huyện Thăng Bình về việc tiếp thu, giải trình các nội dung góp ý của Sở Xây dựng về đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải),

Theo đề nghị của Trưởng phòng Quản lý quy hoạch và xây dựng tại Báo cáo thẩm định số 95/BCTĐ-QHĐT ngày 11/11/2021,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải, với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô diện tích lập quy hoạch:

1.1. Phạm vi, ranh giới: Phạm vi khu đất lập quy hoạch thuộc Khu kinh tế mở Chu Lai, có vị trí tại xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam, với ranh giới các phía tiếp giáp như sau:

- Phía Đông Bắc : Giáp đường quy hoạch mới;

- Phía Đông Nam : Giáp đất định hướng đất đơn vị ở;
- Phía Tây Bắc : Giáp đường Võ Chí Công;
- Phía Tây Nam : Giáp đất định hướng quy hoạch đất rừng phòng hộ, đất nông nghiệp ven sông Trường Giang.

1.2. Quy mô diện tích: Khoảng 70,2 ha.

2. Tính chất, mục tiêu:

2.1. Tính chất: Là khu dân cư phục vụ tái định cư và nhu cầu đất ở tại địa phương.

2.2. Mục tiêu:

- Cụ thể hóa đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến năm 2050, được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018;

- Hình thành khu dân cư đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để kịp thời bố trí tái định cư cho các hộ dân giải tỏa trong các dự án tại khu vực xã Bình Hải và các xã lân cận của huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam; giải quyết nhu cầu ở mới trên địa bàn xã Bình Hải;

- Làm cơ sở để triển khai các bước tiếp theo về đầu tư xây dựng.

3. Nội dung quy hoạch:

3.1. Quy hoạch sử dụng đất:

BẢNG CÂN BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT

Stt	Loại đất	Diện tích (m²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất cơ quan	3.538,99	0,5
II	Đất giáo dục	23.241,40	3,3
III	Đất công cộng	39.364,24	5,6
IV	Đất ở	266.905,38	38,0
V	Đất trung tâm TĐTT (sân vận động xã)	11.848,91	1,7
VI	Đất cây xanh	44.967,95	6,4
VII	Đất nghĩa trang	2.901,52	0,4
VIII	Đất lâm nghiệp	44.069,75	6,3
IX	Đất giao thông - hạ tầng kỹ thuật	265.567,05	37,7
	TỔNG CỘNG	702.405,19	100,0

(Các chỉ tiêu về sử dụng đất được quy định cụ thể tại quy định quản lý ban hành kèm theo đồ án và bản vẽ tổng mặt bằng quy hoạch sử dụng đất)

3.2. Quy hoạch không gian, kiến trúc cảnh quan: Khu tái định cư ven sông Bình Hải được tổ chức quy hoạch với không gian, kiến trúc cảnh quan chính như sau,

- Các trục giao thông, trục cảnh quan chính kết nối các khu vực ở, công cộng hướng về phía sông Trường Giang và tuyến đường liên khu vực ven sông. Tuyến đường này được quy hoạch là một trong những tuyến cảnh quan chính ven sông của Khu kinh tế mở Chu Lai, với lề đường được mở rộng về phía hướng sông Trường Giang. Ngoài ra còn có các trục kết nối với tuyến đường Võ Chí Công và các tuyến đường liên khu vực khác.

- Khu vực chỉnh trang: Bao gồm khu vực trung tâm hành chính xã, nghĩa trang liệt sĩ, các trường học hiện hữu, các khu vực ở làng xóm dọc theo các trục đường hiện trạng. Các khu vực này được mở rộng hoặc bổ sung hạ tầng xã hội - kỹ thuật đồng bộ theo toàn bộ đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải.

- Khu vực mới: Bao gồm các khu vực nhà ở chia lô, trung tâm văn hóa – thể thao, chợ, trường học, sân vận động, các khu vực dịch vụ - công cộng đô thị, các khu công viên cây xanh, được quy hoạch với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, đảm bảo theo quy chuẩn. Các khu vực ở được tổ chức theo từng khu vực phù hợp với kích thước lô đất, với đầy đủ các chức năng và hạ tầng kèm theo cho khu ở.

3.3. Tổ chức hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Chuẩn bị kỹ thuật:

* San nền:

- Đảm bảo hạn chế tối thiểu ngập lụt, thoát nước mưa tốt, giao thông thuận lợi, an toàn.

- Khớp nối cao độ thiết kế phù hợp với cao độ của các tuyến đường hiện trạng và các quy hoạch đã được phê duyệt đảm bảo độ dốc nền công trình, thoát nước mưa hoàn toàn tự chảy và không gây ngập úng cục bộ.

- Đối với khu vực quy hoạch mới: Cao độ thiết kế thấp nhất: +2,90m; Cao độ thiết kế lớn nhất: +7,00m.

- Đối với khu vực chỉnh trang: Cao độ nền chỉnh trang phù hợp với cao độ nhà dân và các công trình công cộng hiện hữu, cao độ tim đường thấp nhất khu vực này là +2,30m (khu vực trước UBND xã).

* Thoát nước mưa:

- Hướng thoát nước mưa chung của khu vực từ Đông Bắc về Tây Nam, thoát ra sông Trường Giang.

- Sử dụng mạng lưới thoát nước riêng, bố trí dưới vỉa hè, nước mưa được thu gom từ các cống trong tiểu khu, sau đó chảy vào các cống chính khu vực, sau đó chảy ra các cống chính lưu vực thoát ra sông.

- Các lưu vực thoát nước mặt:

+ Lưu vực thoát nước chính thuộc phạm vi lập quy hoạch mới, toàn bộ khu vực được thu gom nước về các cống chính lưu vực sau đó thoát ra sông Trường Giang qua các cửa xả có khẩu độ từ 2m đến 3m.

+ Lưu vực thoát nước khu vực chính trang không can thiệp mạnh vào cao độ san nền, nên nền khu vực thấp hơn khu vực quy hoạch mới, lưu lượng nước của khu vực được thu gom qua mương chính của khu vực nằm trên tuyến đường trước UBND xã, sau đó đầu nổi ra tuyến mương chạy dọc theo hành lang cây xanh của tuyến đường Võ Chí Công, đầu nổi ra sông Trường Giang.

b) Giao thông:

Mặt cắt giao thông được tổ chức như sau:

STT	Mặt cắt	Chiều rộng (m)			Nền đường (m)
		Mặt đường	Vĩa hè	Phân cách	
1	7-7	2x10,25	2x7,5	2,5	38,0
2	8-8	2x7,5	2x6,0	9,0	36,0
3	1-1	2x7,5	8,5+20,0	3,0	46,5
4	2-2	2x7,5	2x6,0	7,0	34,0
5	4-4	10,5	2x5,0	0	20,5
6	5A-5A	7,5	2x4,0	0	15,5
7	5-5	7,5	2x5,0	0	17,5
8	3-3	10,5	2x4,0	0	18,5
9	6-6	7,5	2x3,0	0	13,5
10	9-9	6,0	2x1,0	0	8,0

- Giao thông đối ngoại: Gồm các tuyến đường ĐT619 (Võ Chí Công) được quản lý theo mặt cắt 7-7, có hành lang cây xanh rừng phòng hộ mỗi bên 100m; Tuyến đường vành đai phía Đông Bắc quản lý theo mặt cắt 8-8; Tuyến đường ven sông Trường Giang được quản lý theo mặt cắt 1-1.

- Giao thông đối nội:

+ Đường chính khu vực, bao gồm 02 tuyến: Tuyến đường mặt cắt 2-2 (trục cảnh quan) và tuyến đường mặt cắt 4-4.

+ Đường cấp nội bộ, đường phân khu vực gồm các tuyến giao thông nội bộ và tuyến ĐH2.TB mặt cắt 5A-5A, tuyến ĐH14.TB mặt cắt 5-5, các tuyến có mặt cắt 3-3, 6-6; 9-9.

- Bố trí các bãi đỗ xe tại các trung tâm, khu vực đầu mỗi để kết nối và thuận tiện giao thông.

c) Cấp nước và phòng cháy chữa cháy:

- Nhu cấp cấp nước: Khoảng 1.600 m³/ng.đ.

- Nguồn nước: Nguồn cấp nước của dự án được lấy từ nhà máy nước BOO Phú Ninh cấp đến khu vực qua đường ống DN400 quy hoạch chạy theo tuyến đường Võ Chí Công có công suất thiết kế 300.000 m³/ng.đ (Hiện đang vận hành công suất 25.000 m³/ng.đ).

+ Mạng lưới: Thiết kế mạng lưới hỗn hợp đảm bảo cấp nước toàn khu, sử dụng ống HDPE PN10. Tuyến ống chính D225, D110 bố trí trên trục đường chính; tuyến ống phân phối D63 bố trí hai bên đường cấp nước đến từng lô đất; trên tuyến lắp đặt phụ kiện đường ống phù hợp. Vị trí tuyến ống cách chỉ giới đường đỏ từ 0,5-1m, chôn sâu 0,5-0,7m; đoạn ống qua đường giao thông đặt trong ống lồng, đường kính ống lồng thoả mãn $D_{\text{lồng}} = D_{\text{cấp nước}} + 100\text{mm}$.

+ Trên các trục đường tại các ngã ba, ngã tư và phía trước các công trình công cộng bố trí các trụ nước chữa cháy (đường ống cấp nước có đường kính $D \geq 100\text{mm}$) tại vị trí thuận lợi cho xe chuyên dùng lấy nước khi có sự cố; khoảng cách 2 trụ tối đa là 150m.

d) Thoát nước thải:

- Nguyên tắc: Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng;

- Giải pháp:

+ Toàn bộ hệ thống nước thải trong khu quy hoạch được thu gom, dẫn về trạm xử lý SH2 (ĐN-T.BÌNH), công suất dự kiến $2.000\text{m}^3/\text{ng.đ}$ (theo điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai, tỉnh Quảng Nam đến năm 2035, tầm nhìn đến 2050 được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại Quyết định số 1737/QĐ-TTg ngày 13/12/2018).

+ Mạng lưới thu gom nước thải thiết kế tự chảy. Đối với khu đất ở, xây dựng hệ thống mương dọc sau nhà; đối với đường ống thu gom nước thải sử dụng ống HDPE D250- D315 bố trí dọc theo đường giao thông đảm bảo thu gom toàn bộ nước thải của dự án. Trường hợp mạng lưới thu gom thiết kế không đảm bảo tự chảy sẽ nghiên cứu bố trí trạm bơm chuyển bậc ở vị trí phù hợp;

+ Nước thải sinh hoạt của các hộ gia đình, các công trình công cộng, thương mại dịch vụ,... phải được xử lý cục bộ bằng bể phốt tại từng hộ gia đình, từng công trình đạt tiêu chuẩn mới thải vào cống thu thoát nước.

e) Vệ sinh môi trường:

- Phân loại chất thải rắn tại nguồn;

- Bố trí các thùng rác dọc trên các tuyến đường đoạn qua dân cư và phía trước công trình công cộng, khoảng cách giữa 2 thùng 100m - 150m, các thùng rác phải có nắp đậy kín không gây ô nhiễm môi trường xung quanh.

f) Cấp điện:

- Nhu cầu cấp điện: 3.233 kVA.

- Xây dựng mới hệ thống điện đảm bảo cung cấp cho toàn khu, đấu nối vào nhánh rẽ XT477-E152 hiện trạng chạy qua khu quy hoạch (được ngầm hóa và di dời theo tuyến giao thông mới theo quy hoạch).

- Mạng lưới cấp điện:

+ Đường dây trung thế: Lưới trung thế 22kV xây mới đi ngầm. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(3x...)/24kV tiết diện phù hợp nhu cầu phụ tải; lắp đặt phụ kiện đồng bộ.

+ Trạm biến áp: Đầu tư mới 06 trạm biến áp cấp điện toàn khu, công suất mỗi trạm dự kiến 560kVA-22/0,4kV, lắp đặt theo nhu cầu phụ tải;

+ Đường dây hạ thế 0,4kV: Thiết kế đi ngầm. Dây dẫn sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(4x...)/1kV tiết diện phù hợp phù hợp với phụ tải từng tuyến; lắp đặt phụ kiện đồng bộ.

+ Đường dây chiếu sáng 0,4kV: Toàn bộ các trục đường trong khu quy hoạch được bố trí hệ thống chiếu sáng, cấp nguồn từ trạm biến áp phụ tải trong khu vực. Đường dây chiếu sáng thiết kế đi ngầm, sử dụng cáp ngầm CU/XLPE/PVC/DSTA/PVC(4x...)/1kV tiết diện phù hợp với phụ tải; đèn chiếu sáng sử dụng đèn led 150W/220V tiết kiệm năng lượng; tủ điện chiếu sáng hợp bộ đặt tại trạm biến áp, điều khiển 3 chế độ tự động và bằng tay.

g) Đánh giá tác động môi trường: Đồ án đã có các giải pháp phù hợp theo nội dung đánh giá môi trường chiến lược của đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế mở Chu Lai đối với khu vực đô thị, cụ thể

- Giảm thiểu ô nhiễm nguồn nước: Xây dựng hệ thống thoát nước thải và nước mưa riêng, nước thải được xử lý tại hộ gia đình và công trình trước khi thu gom vào trạm xử lý nước thải chính tại khu vực;

- Giảm thiểu ô nhiễm không khí: Quy hoạch đã bố trí các khu vực cây xanh nhằm giảm thiểu ô nhiễm không khí, điều hòa vi khí hậu;

- Giảm thiểu tác động môi trường đất: Bố trí các thùng rác có nắp đậy với kích thước phù hợp, đặt dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch, chất thải rắn được đơn vị chức năng thu gom, phân loại và vận chuyển đến nơi xử lý tập trung.

Điều 2: Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý xây dựng kèm theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỉ lệ 1/500) Khu tái định cư ven sông Bình Hải, xã Bình Hải, huyện Thăng Bình, tỉnh Quảng Nam.

Điều 3: Tổ chức thực hiện

1. UBND huyện Thăng Bình:

- Chủ trì, phối hợp với Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam, UBND xã Bình Hải và các đơn vị có liên quan tổ chức cắm mốc ranh giới và công bố quy hoạch theo quy định cho các tổ chức cá nhân biết, theo dõi và thực hiện;

- Bàn giao tất cả hồ sơ liên quan cho UBND xã Bình Hải để quản lý, triển khai theo đúng quy hoạch được duyệt;

- Báo cáo định kỳ, hàng năm hoặc các vướng mắc (nếu có) về Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam để tổng hợp, phối hợp

thực hiện theo thẩm quyền.

2. Các phòng: Quản lý quy hoạch và xây dựng, Quản lý tài nguyên và môi trường, Quản lý đầu tư và doanh nghiệp, Kế hoạch tổng hợp: Hướng dẫn, đôn đốc chủ đầu tư thực hiện các thủ tục triển khai dự án đảm bảo theo đúng quy hoạch và quy định pháp luật.

3. UBND xã Bình Hải: Theo chức năng nhiệm vụ được giao, phối hợp trong quá trình triển khai thực hiện dự án; quản lý hiện trạng xây dựng và báo cáo các vấn đề phát sinh liên quan về cho UBND huyện Thăng Bình, Ban Quản lý các Khu kinh tế và Khu công nghiệp tỉnh Quảng Nam tổng hợp, giải quyết kịp thời.

Điều 4: Trưởng phòng Hành chính và Tổng hợp; Trưởng các phòng: Quy hoạch, Đô thị và Hạ tầng, Quản lý tài nguyên và môi trường, Thương mại và Dịch vụ; Chủ tịch UBND huyện Thăng Bình, Chủ tịch UBND xã Bình Hải; Thủ trưởng các đơn vị và cá nhân có liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

Nơi nhận:

- Như Điều 4;
- UBND tỉnh (b/c);
- Lãnh đạo Ban (b/c);
- TP HCTH;
- Lưu: VT, QHĐT.

(D:\Cong viec\3.Tham dinh\1.Quy hoach\2021\QH Khu TDC ven song Binh Hai\Trinh thang 10-2021\QDPD DC QHCT Khu TDC ven song Binh Hai 15112021.doc

TRƯỞNG BAN