

Số: 2968 /QĐ-UBND

Nghệ An, ngày 13 tháng 7 năm 2018

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ - Diễn Châu (lần 2)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

Căn cứ Luật tổ chức chính quyền địa phương số 77/2015/QH13;

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

Căn cứ Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/4/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị;

Căn cứ Quyết định số 2612/QĐ.UBND-ĐT ngày 07/6/2010 và Quyết định số 3428/QĐ-UBND.ĐT ngày 25/8/2011 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ - Diễn Châu;

Xét đề nghị của Công ty cổ phần Xây dựng dịch vụ và Hợp tác lao động tại Tờ trình số 278/TTr-OLECO ngày 26/6/2018 “về việc xin thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ, huyện Diễn Châu (lần 2)”; Đề nghị của Sở Xây dựng tại văn bản số 1502/SXD. QHKT ngày 10/7/2018, kèm theo bản vẽ quy hoạch đã được UBND huyện Diễn Châu và UBND xã Diễn Kỳ thỏa thuận, thẩm định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ - Diễn Châu (lần 2), với các nội dung như sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch để điều chỉnh khu chung cư cao tầng (ký hiệu CCCT1 và CCCT2 theo bản vẽ quy hoạch được duyệt) thành khu nhà ở thấp tầng. Đồng thời tổ chức lại cơ cấu sử dụng đất và hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo hướng hợp lý hơn (tăng diện tích đất công cộng như: giao thông, hạ tầng kỹ thuật, trường học....; giảm diện tích đất ở liền kề, tăng diện tích đất biệt thự, nhà vườn, giảm diện tích đất kinh doanh).

II. Nội dung quy hoạch sau điều chỉnh:

1. Tên hồ sơ quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỳ - Diễn Châu (lần 2).

2. Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Xây dựng dịch vụ và Hợp tác lao động.



3. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại xã Diên Kỳ, huyện Diên Châu, đã được UBND tỉnh phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 3428/QĐ.UBND-ĐT ngày 25/8/2011. Vị trí cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp: Sông Bùng và Công ty TNHH Tâm Trí Mạnh;
- Phía Nam giáp: Sông Bùng;
- Phía Đông giáp: Khu dân cư và Quốc lộ 1A;
- Phía Tây giáp: Sông Bùng.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất chức năng: Là khu đô thị thương mại dịch vụ tổng hợp được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, đồng bộ hạ tầng kỹ thuật đảm bảo điều kiện sống và sinh hoạt tốt nhất cho dân cư sinh sống tại khu vực.

4.2. Quy mô đất đai và dân số:

a) Quy mô đất đai: Tổng diện tích quy hoạch 333.536,0m² (giảm 10,6m² so với diện tích đã được phê duyệt quy hoạch tại Quyết định số 3428/QĐ-UBND.ĐT ngày 25/8/2011) và được giới hạn bởi đường nội các điểm M1, M2, M3, M4, M5,, M76, M78, M79, M1 (theo bản vẽ quy hoạch).

b) Quy mô dân số: Dự báo dân số khu đất quy hoạch khoảng 4.800 người.

4.3. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thống nhất theo bản vẽ QH - 05. Bố trí các khu chức năng như sau:

a) Đất ở: Được bố trí xung quanh các trục đường chính và đường quy hoạch nội bộ gồm 5 loại:

- Đất ở biệt thự (kí hiệu BT1, BT2, BT3, BT4): có 4 khu, tổng diện tích các khu đất là 9.978,0m²; tổng số lô 35 lô, diện tích lô đất trung bình 285,0m². Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 1-3 tầng.

- Đất ở nhà vườn (kí hiệu NV1- NV6): có 6 khu, tổng diện tích các khu đất là 13.946,00m²; tổng số lô 77 lô; diện tích lô đất trung bình 181,0m². Mật độ xây dựng tối đa 60%, tầng cao 1-3 tầng

- Đất ở liền kề (kí hiệu LK1- LK33): có 33 khu, tổng diện tích các khu đất là 80.519,00m²; tổng số lô 732 lô; diện tích lô đất trung bình 108,0m². Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 2-5 tầng.

- Đất ở Shophouse (kí hiệu SH1- LK22): có 22 khu, tổng diện tích các khu đất là 45.548,00m²; tổng số lô 347 lô; diện tích lô đất trung bình 131,26m². Mật độ xây dựng tối đa 90%, tầng cao 3-5 tầng.

b) Đất công cộng đô thị (nhà văn hóa) (kí hiệu CC1): có 01 khu được bố trí tại trung tâm của khu nhà liền kề phía Đông khu đô thị, diện tích 1.376,0m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 2-4 tầng

c) Đất kinh doanh (kí hiệu SKC1): Có 01 khu, được bố trí tại trung tâm của khu nhà liền kề phía đông khu đô thị, diện tích 8.89,05m²; mật độ xây dựng tối đa 50%, tầng cao 3-9 tầng.

d) Đất giáo dục cơ sở (kí hiệu GD1-GD2): có 2 khu, được bố trí tại trung tâm khu nhà liền kề phía bắc khu đô thị, tổng diện tích các khu 12.000,0m²; mật độ xây dựng tối đa 40%, tầng cao 1-3 tầng.

e) Đất cây xanh đô thị (kí hiệu CX1-CX8): có 8 khu, được bố trí tạo nên lõi cây xanh nằm giữa nhóm nhà ở và trung tâm của đô thị, tổng diện tích các khu 27.118,0m²; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao 1-2 tầng.

f) Đất đầu mối hạ tầng (kí hiệu HT1): có 01 khu, được bố trí tại phía đông khu đô thị, diện tích 2.463m²; mật độ xây dựng tối đa 30%, tầng cao 1-3 tầng.

g) Đất giao thông dân dụng (kí hiệu BX1-BX5): có 5 khu, được bố trí tại trung tâm khu nhà liền kề trong khu đô thị, tổng diện tích các khu 2.351,0m²; mật độ xây dựng tối đa 5%, tầng cao tối đa 1 tầng.

4.4. Quy hoạch sử dụng đất: Thống nhất theo bản vẽ QH - 03. Bảng tổng hợp sử dụng đất như sau:

STT	Ký hiệu	Loại đất	QH điều chỉnh	
			Diện tích (m ²)	Tỉ lệ/ tổng (%)
1		ĐẤT DÂN DỤNG	322.038,0	96,55
1.1		Đất ở	149.988,0	44,97
1.1.1	SH	Đất ở Shophouse	45.548,0	13,66
1.1.2	NV	Đất ở nhà vườn liền kề	13.943,0	4,18
1.1.3	LK	Đất ở liền kề	80.519,0	24,14
1.1.4	BT	Đất ở biệt thự	9.978,0	2,99
1.2	CC	Đất công cộng đô thị	1.376,0	0,41
1.3	GD	Đất giáo dục cơ sở	12.000,0	3,60
1.4	CX	Đất cây xanh đô thị	27.119,0	8,13
1.5		Đất giao thông dân dụng	131.555,0	39,44
1.5.1	BX	Bãi đỗ xe	2.350,0	0,70
1.5.2		Đường dân dụng	129.205,0	38,74
2		ĐẤT NGOÀI DÂN DỤNG	11.498,0	3,45
2.1	TM	Kinh doanh	8.895,0	2,67
2.2		Đất giao thông khác	140,0	0,04
2.2.1		Quốc lộ	140,0	0,04
2.3		Đất đầu mối hạ tầng	2.463,0	0,74
2.3.1	HT	Đất công trình đầu mối hạ tầng	2.463,0	0,74
3		CÔNG ĐẤT XÂY DỰNG ĐÔ THỊ [1]+[2]	333.536,0	100,00
4		TỔNG CỘNG	333.536	100

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông: Thống nhất theo bản vẽ quy QH - 06A, QH - 06B.

- Mặt cắt 1-1: Lộ giới 28,0m. Lòng đường 2 x 7,5m, vỉa hè 2x3,0m, bunva 3,0m;

- Mặt cắt 2-2: Lộ giới 15,0m. Lòng đường 12,0m, vỉa hè 2 x 3,0m.
- Mặt cắt 3-3: Lộ giới 15,0m. Lòng đường 9,0m, vỉa hè 2 x 3,0m.
- Mặt cắt 4-4: Lộ giới 13,0m. Lòng đường 7,0m, vỉa hè 2 x 3,0m.
- Mặt cắt 4'-4': Lộ giới 13,0m. Lòng đường 7,0m, vỉa hè 2 x 3,0m.

* Về chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

- + Chỉ giới xây dựng áp dụng cho đất thương mại: $\geq 6.0\text{m}$
- + Chỉ giới xây dựng áp dụng cho đất công trình công cộng $\geq 0.0\text{m}$
- + Chỉ giới xây dựng áp dụng cho đất công trình biệt thự, nhà liên kế: $\geq 0.0\text{m}$.

b) Chuẩn bị kỹ thuật (san nền, thoát nước): Thống nhất theo bản vẽ QH - 07A, QH - 07B.

- San nền: Toàn bộ diện tích khu vực được thiết kế cao độ khớp nối với cao độ tuyến đường giao thông đối ngoại chính của dự án là tuyến đường Quốc lộ 1A, lựa chọn cao độ xây dựng trên cơ sở tài liệu thủy văn sông Bùng, lạch Vạn tại vị trí lân cận dự án: $H_{\min} = 2.50\text{m}$, $H_{\max} = 3.05\text{m}$

- Thoát nước mưa:

+ Hướng thoát nước: Được phân chia thành 06 lưu vực thoát nước, nước mưa của khu quy hoạch được thu gom và thoát ra sông Bùng theo định hướng quy hoạch tại khu vực. Phương án thoát nước mưa cho khu quy hoạch là phương án thoát riêng tự chảy.

+ Hệ thống công thoát nước mưa được bố trí dưới đường, được xây dựng bằng cống bê tông cốt thép chịu lực đúc sẵn. Trên hệ thống thoát nước có bố trí các công trình kỹ thuật như: Giếng thu nước mưa, giếng kiểm tra... v.v... khoảng cách trung bình giữa các giếng là 30-40m bố theo quy định hiện hành. Cống được nối theo phương pháp nối đỉnh.

c) Cấp nước: Thống nhất theo bản vẽ QH - 08.

- Nguồn cấp nước: Nguồn nước được lấy từ nhà máy nước Diên Châu thông qua hệ thống cấp nước có sẵn dọc trục đường Quốc lộ 1A;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: $1.542\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$;

- Tổng nhu cầu sử dụng nước của dự án là: $1900\text{m}^3/\text{ngày.đêm}$.

- Mạng cấp nước sinh hoạt: Là mạng vòng kết hợp mạng cụt. Mạng lưới đường ống chính DN110 - DN160mm trong khu vực được thiết kế theo mạng vòng đảm bảo cấp nước liên tục, an toàn, đáp ứng đủ nhu cầu dùng nước cho khu vực. Các ống dịch vụ (DN50 - DN75mm) được bố trí mạng cụt. Dọc theo các tuyến ống phân phối chính có xác định hướng cấp nước vào các công trình công cộng thương mại dịch vụ, trường học, mầm non.

- Cấp nước chữa cháy: Dọc theo tuyến ống cấp nước phân phối chính (DN $\geq 110\text{mm}$) tại các ngã ba, ngã tư có dự kiến đặt các họng cứu hỏa, khoảng cách giữa các họng (100-150m/trụ).

d) Cấp điện: Thống nhất theo bản vẽ QH - 10A, QH - 10B.

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây 22kV từ đường dây 10kv phía Đông Nam khu đất.

- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo tiêu chuẩn, quy phạm hiện hành.

- Tổng công suất yêu cầu của toàn khu vực vào khoảng: 7918.88 kW. Tổng công suất tính toán của toàn khu vực vào khoảng: 8710.77kVA. Dự kiến bố trí 07 trạm biến áp, công suất từ 320kVA đến 1250kVA trong ranh giới quy hoạch để cấp điện cho dự án.

- Hệ thống dây cáp điện sinh hoạt và chiếu sáng được bố trí ngầm theo hành lang kỹ thuật của các tuyến đường đến từng công trình.

- Chiếu sáng công cộng: Chiếu sáng đường phố dùng đèn sodium cao áp (hoặc đèn Led tương đương) làm nguồn sáng để chiếu sáng đường đi, vườn hoa ... Nguồn điện chiếu sáng cho đèn được lấy ra từ các trạm biến áp lân cận. Toàn bộ tuyến chiếu sáng dùng cáp ngầm nhằm đảm bảo cảnh quan cho khu vực

e) *Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:* Thống nhất theo bản vẽ QH - 09.

- Quy hoạch xây dựng mạng lưới thoát nước thải riêng rẽ với nước mưa. Các công trình phải xây các bể tự hoại được làm sạch sơ bộ sau mới thoát vào hệ thống cống chung của khu vực.

- Nước thải được thu gom vào tuyến cống chính sau đó dẫn về trạm xử lý nước thải của dự án. Nước thải sau trạm xử lý đạt tiêu chuẩn loại A đảm bảo xả ra sông Bùng.

- Tổng lưu lượng thoát nước thải dự án là: 1453.61 m³/ngày.đêm. Công suất lựa chọn xây dựng trạm xử lý nước thải là 1500 m³/ngày.đêm.

- Dọc theo các tuyến cống tại các điểm chuyển hướng giao nhau và theo quy phạm với khoảng cách từ 20m - 30m.

- Mạng lưới thoát nước thải dùng rãnh xây gạch bxxh 0.3x0.4m và cống tròn BTCT đi trên hè, có đường kính cống D300 với chiều sâu chôn ống tối thiểu là 0.5m tính từ mặt hè đến đỉnh cống và 0.7m tính từ mặt đường đến đỉnh cống.

- Rác thải được thu gom 100% và đưa về khu xử lý tập trung theo quy định.

f) *Thiết kế đô thị:* Thống nhất theo bản vẽ TKĐT - 01. Đồ án được phân thành các không gian chính: Khu trung tâm; các khu vực cửa ngõ; các công trình điểm nhấn; cây xanh, mặt nước. Hình thức kiến trúc chủ đạo toàn khu vực được xác định là kiến trúc hiện đại kết hợp với truyền thống, chất liệu hoàn thiện với công nghệ sản xuất hiện đại, thân thiện với môi trường.

6. Xác định diện tích và mục đích sử dụng các loại đất:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng đất	
			Đất sử dụng có mục đích công cộng (m ²)	Đất sử dụng không có mục đích công cộng (m ²)
1	Đất ở	149.988,0	-	149.988,0
	Đất ở Shophouse	45.548,0	-	45.548,0
	Đất ở nhà vườn liền kề	13.943,0	-	13.943,0
	Đất ở liền kề	80.519,0	-	80.519,0
	Đất ở biệt thự	9.978,0	-	9.978,0

2	Đất công cộng đô thị (nhà văn hóa)	1.376,0	1.376,0	-
3	Đất giáo dục cơ sở	12.000,0	12.000,0	-
4	Đất cây xanh đô thị	27.119,0	27.119,0	-
5	Đất giao thông, bãi đỗ xe	272.145,0	131.695,0	-
6	Đất kinh doanh	8.895,0	-	8.895,0
7	Đất đầu mối hạ tầng	2.463,0	2.463,0	
Tổng cộng		333.536,0	174.653,0	158.883,0

5. Phê duyệt kèm theo Quyết định này bộ bản vẽ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỷ - Diễn Châu (lần 2).

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

- Phối hợp với Sở Xây dựng, chính quyền địa phương, đơn vị tư vấn và các đơn vị có liên quan tổ chức công bố, cắm mốc, quản lý và thực hiện quy hoạch theo đúng quy định hiện hành.

- Chủ trì phối hợp với các cơ quan có liên quan để hoàn chỉnh các thủ tục, nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật.

2. Giao Cục Thuế tỉnh, Sở Tài chính, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Xây dựng: Theo chức năng nhiệm vụ hướng dẫn Chủ đầu tư hoàn thành các thủ tục; Tính toán, xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và yêu cầu Chủ đầu tư thực hiện đúng quy định hiện hành.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành và thay thế các nội dung tương ứng tại Quyết định số 2612/QĐ.UBND-ĐT ngày 07/6/2010 và Quyết định số 3428/QĐ-UBND.ĐT ngày 25/8/2011 của UBND tỉnh Nghệ An về việc phê duyệt và phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị thương mại và dịch vụ tổng hợp tại xã Diễn Kỷ - Diễn Châu.

Chánh văn phòng UBND tỉnh; Giám đốc các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính; Cục trưởng Cục Thuế tỉnh; Chủ tịch UBND huyện Diễn Châu; Chủ tịch UBND xã Diễn Kỷ, huyện Diễn Châu; Các tổ chức, cá nhân có liên quan và Chủ đầu tư căn cứ Quyết định thi hành./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (b/c);
- PCT CN UBND tỉnh;
- PVP CN UBND tỉnh;
- Lưu : VTUB, CN(H).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

