

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN

Số: 533/QĐ-UBND

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

Nghệ An, ngày 24 tháng 4 năm 2019

BẢN SAO

QUYẾT ĐỊNH

Về việc phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu.

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

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

Căn cứ Quyết định số 36/2017/QĐ-UBND ngày 16/3/2017 của UBND tỉnh ban hành Quy định phân công, phân cấp quản lý quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Nghệ An;

Căn cứ Quyết định số 4210/QĐ-UBND-CN ngày 07/09/2010 của UBND tỉnh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu;

Xét đề nghị của Công ty TNHH xây dựng Hoàng Sơn tại Tờ trình số 62/TTr-Cty ngày 14/11/2019 về việc xin thẩm định, phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Văn bản số 3705/SXD.KTQH ngày 22/11/2019 về việc thẩm định điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu; Kèm theo bản vẽ điều chỉnh quy hoạch đã được các cơ quan, đơn vị có liên quan thỏa thuận, thẩm định,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu, với các nội dung như sau:

I. Lý do điều chỉnh quy hoạch:

Điều chỉnh quy hoạch để đảm bảo nhu cầu bố trí tái định cư cho các hộ

dân có đất bị ảnh hưởng khi thực hiện dự án và tổ chức, sắp xếp lại một số khu chức năng trong khu quy hoạch theo hướng phân tán khu cây xanh và bố trí thêm các công trình tiện ích.

II. Nội dung quy hoạch sau khi điều chỉnh:

1. Tên hồ sơ quy hoạch: Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu.

2. Chủ đầu tư: Công ty TNHH xây dựng Hoàng Sơn.

3. Vị trí khu đất quy hoạch: Tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu. Các phía tiếp giáp khu đất như sau:

- Phía Bắc giáp: Đường gom quốc lộ 7A;
- Phía Nam giáp: Nghĩa trang Liệt sỹ;
- Phía Đông giáp: Dân cư khối 4, thị trấn Diễn Châu;
- Phía Tây giáp: Đất nông nghiệp.

4. Nội dung quy hoạch xây dựng:

4.1. Tính chất chức năng: Là khu nhà ở và dịch vụ thương mại được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, 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:

- Quy mô đất đai: Tổng diện tích khu đất lập quy hoạch $115.231,9m^2$, được giới hạn bởi đường nối các điểm A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,Q,R,S,T,U, V,W,X,Y,Z,Z1,A (theo bản vẽ quy hoạch).

- Quy mô dân số: Dự kiến dân số khu quy hoạch khoảng 2.000 người.

4.3. Cơ cấu quy hoạch và tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Thông nhất về QH-03. Gồm các khu chức năng được bố trí như sau:

a) *Khu trường mẫu giáo (ký hiệu TH)*: Bố trí phía Nam khu quy hoạch, tiếp giáp với trục đường quy hoạch rộng 22,5m. Diện tích đất $4.741,58m^2$, mật độ xây dựng 35%, tầng cao: 03 tầng;

b) *Khu nhà ở thấp tầng (ký hiệu từ A đến E)*: Được bố trí phía trục đường Quốc lộ 7A và các trục đường quy hoạch. Tổng diện tích đất $53.247,67m^2$, gồm 409 lô đất và được quy hoạch thành 02 nhóm mẫu nhà ở:

- Nhà ở liền kề, gồm 380 lô, diện tích các lô đất từ $90,0m^2 - 175,0m^2$, mật độ xây dựng tối đa 90%; cao từ 3 đến 4 tầng (tầng cao được quy định cụ thể tại bản vẽ quy hoạch).

- Nhà ở biệt thự, gồm 29 lô, diện tích các lô đất từ $260,0m^2 - 517,0m^2$, mật độ xây dựng tối đa 60%; cao 03 tầng.

c) *Khu cây xanh, TDTT*: Gồm 09 khu cây xanh (ký hiệu từ CX1 đến CX9), được bố trí tại trung tâm và phía Đông Nam khu quy hoạch. Tổng diện tích $15.257,4m^2$. Trong đó các khu từ CX1 đến CX8 được bố trí tại trung tâm khu quy

hoạch, tổng diện tích 5.741,03m² làm bồn hoa và cây xanh; khu số 9 (ký hiệu CX9) bố trí tại phía Đông Nam khu quy hoạch, diện tích 9.516,37m², tại khu cây xanh này quy hoạch xây dựng các công trình tiện ích như: Nhà điều hành cao từ 1-2 tầng, diện tích XD: 580,0m²; nhà bóng, cao 01 tầng, diện tích XD: 170,0m²; bể bơi; tượng đài, bể cá cảnh; chòi giải khát và bãi đỗ xe.

d) Khu trung tâm thương mại - Dịch vụ tổng hợp (ký hiệu TM): Bố trí tại phía Tây khu cây xanh số 9, diện tích đất 5.971,0m², mật độ xây dựng 40%, cao 05 tầng nổi và 01 tầng hầm.

e) Nhà văn hóa (ký hiệu NVH): Bố trí phía Đông khu trường mẫu giáo. Diện tích đất 1.745,55 m²; mật độ xây dựng 20%, cao 01 tầng;

f) Khu hạ tầng kỹ thuật(ký hiệu HTKT): Bố trí tại phía Tây Nam khu quy hoạch, diện tích: 848,0m².

4.4. Quy hoạch sử dụng đất (bản vẽ QH-02). Bảng tổng hợp quy hoạch sử dụng đất như sau:

TT	Ký hiệu	Thành phần đất	Diện tích (m ²)	Tỉ lệ (%)	Tầng cao	Mật độ XD (%)
1	A - E	Nhà ở thấp tầng	53.247,67	46,21	3 - 4	60-90
2	TM	Trung tâm TM và DVTH	5.971,50	5,18	5	40
3	CX	Đất cây xanh TDTH	15.257,40	13,24	1-2	13,24
4	CC	Đất XD công trình công cộng (trường mẫu giáo, nhà văn hóa)	6.487,13	5,63	1 - 3	5,63
5	HTKT	Đất XD công trình HTKT	848,00	0,74	-	
6	GT	Đất giao thông	33.420,70	29,00	-	
		Tổng	115.231,90	100,0		

4.5. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Giao thông (bản vẽ quy QH-04):

- Quy mô mặt cắt các tuyến đường như sau:

TT	Mặt cắt	Chiều rộng mặt cắt ngang (m)			
		Lòng đường	Vỉa hè	Bulva	Lộ giới
1	A - A	20,0	2 x 8,0	-	36,0
2	B - B	10,5	2 x 6,0	-	22,5
3	C - C	9,0	2 x 3,0	-	15,0
4	D - D	6,0	2 x 3,0	-	12,0
5	E - E	5,0 x 2	2 x 1,5	2,0	15,0
6	F - F	6,0	2 x 3,0	-	12,0

- Chỉ giới xây dựng (khoảng lùi):

BẢN SAO

+ Đối với công trình nhà ở: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tất cả các tuyến đường tối thiểu là 3,0m. Riêng các lô đất có cạnh chiều dài trùng với chỉ giới đường đỏ thì chỉ giới xây dựng trùng với chỉ giới đường đỏ;

+ Đối với các công trình công cộng: Chỉ giới xây dựng lùi so với chỉ giới đường đỏ tối thiểu 6,0m.

b) Chuẩn bị kỹ thuật (bản vẽ QH-05).

- San nền: Cao độ san nền được khống chế trên cơ sở điều tra cao độ ngập lụt với tần suất 10% và hiện trạng địa hình khu vực. Cao độ san nền được thiết kế từ +2,30m đến +2,45m. Độ dốc san nền từ 0,1% đến 0,5%.

- Thoát nước mưa: Hướng thoát nước từ Nam sang Bắc và từ Đông sang Tây. Nước mưa được thu gom theo các mương thoát nước bố trí dưới vỉa hè các tuyến đường giao thông rồi đổ về mương thoát nước chính phía Bắc dọc đường Quốc lộ 7A.

c) Cấp nước (bản vẽ QH-07):

- Nguồn cấp nước cho khu đất quy hoạch lấy từ đường ống D110 phía Bắc (đường Quốc lộ 7A) của Nhà máy nước Diễn Châu;

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 25lit/người/ngày.đêm;

- Tổng công suất 300m³/ng.đ;

d) Cấp điện (bản vẽ QH-08):

- Nguồn điện: Được lấy từ đường dây trung thế 35KV chạy phía Tây khu quy hoạch, đấu nối qua trạm biến áp 500KVA đặt ở khu cây xanh số 1;

- Tiêu chuẩn cấp điện: Theo TCXDVN;

- Tổng công suất: 1.000KVA; xây dựng 02 trạm biến áp kín, mỗi trạm có công suất 35/0,4KV/500KVA được đặt tại khu cây xanh số 1 và khu cây xanh số 9.

- Di dời và hạ ngầm đường dây 35KV đoạn chạy qua khu đất lên vỉa hè đường Quốc lộ 7A

e) Thoát nước thải và vệ sinh môi trường (bản vẽ QH-06).

- Hệ thống thoát nước nửa riêng, nước thải được tách bằng giếng tách và được xử lý tại khu xử lý nước thải (bố trí cuối phía Tây Nam khu quy hoạch) đạt tiêu chuẩn trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung.

- Chất thải rắn: Được thu gom và vận chuyển đi xử lý tại nơi quy định.

Điều 2. Phê duyệt kèm theo Quyết định này Bản đồ Điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500 Khu nhà ở và dịch vụ thương mại tại xã Diễn Thành, huyện Diễn Châu.

Điều 3. Tổ chức thực hiện:

1. Chủ đầu tư có trách nhiệm:

BẢN SÁO

- 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;
- Làm việc với Sở Tài nguyên và Môi trường để xác định lại diện tích giao đất, cho thuê đất, chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành;
- Làm việc với Cục Thuế tỉnh để thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo đúng quy định hiện hành trước khi triển khai các thủ tục tiếp theo;
- Phối hợp với UBND huyện Diễn Châu để bố trí đủ quỹ đất tái định cư cho các hộ dân có liên quan và hoàn thành công tác bồi thường GPMB;
- Hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính, thủ tục đất đai, xây dựng, môi trường trước khi triển khai xây dựng, hoạt động kinh doanh bất động sản.

2. Sở Tài nguyên và Môi trường hướng dẫn, tham mưu UBND tỉnh giải quyết thủ tục đất đai theo đúng quy định hiện hành.

3. Sở Xây dựng hướng dẫn, giải quyết các thủ tục có liên quan về xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản... theo đúng quy định hiện hành. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về xây dựng, nhà ở, hoạt động kinh doanh bất động sản đảm bảo đúng quy định.

4. Cục Thuế tỉnh chủ trì, phối hợp với các sở, ngành có liên quan xác định, thông báo Chủ đầu tư thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính đúng quy định hiện hành.

5. Ủy ban nhân dân huyện Diễn Châu: Thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước liên quan đến dự án; Phối hợp với Chủ đầu tư và các sở, ngành có liên quan bố trí đủ quỹ đất tái định cư cho các hộ dân và giải quyết các thủ tục liên quan đến đất đai, bồi thường, hỗ trợ, tái định cư đúng quy định.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

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

Nơi nhận:

- Nhu Điều 4;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c); *Số* *SCT/B/S*
- PCT ĐT UBND tỉnh;
- Bộ phận MCLT tỉnh;
- Lưu: VT, CN(H).

NGÀY 24 -09- 2020

Số *Quyết số* *SCT/B/S*

CHỦ TỊCH UBND THỊ TRẤN DIỄN CHÂU

TH



Nguyễn Ngọc Sơn

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN

KT. CHỦ TỊCH

PHÓ CHỦ TỊCH



Lê Ngọc Hoa

