

Số **2430**/QĐ-UBND

Phước Sơn, ngày **04** tháng **10** năm 2023

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý theo đồ án
Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu Tây Nam (một phần phân
khu 1) thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN PHƯỚC SƠN

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/6/2015; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 22/11/2019;

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

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; 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; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ Xây dựng Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và hồ sơ đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn mới;

Căn cứ Quyết định số 2040/QĐ-UBND ngày 29/7/2020 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc phê duyệt Quy hoạch và ban hành quy định quản lý kèm theo đồ án điều chỉnh Quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận giai đoạn đến năm 2025 và năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1530/QĐ-UBND ngày 03/6/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam về việc Phê duyệt quy hoạch và ban hành Quy định quản lý kèm theo đồ án Quy hoạch xây dựng vùng huyện Phước Sơn giai đoạn đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 07/2/2022 của UBND huyện Phước Sơn về phê duyệt nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) khu Tây Nam (một phần phân khu 1) thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn;

Căn cứ Công văn số 1326/SXD-QLQH ngày 18/08/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam về việc góp ý Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Tây Nam thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn; Công văn số 3216/PCCC&CNCH ngày 22/9/2023 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH tỉnh Quảng Nam về tham gia ý kiến PCCC đối với Đồ án quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu Tây Nam thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn;

Xét hồ sơ kèm theo Tờ trình số 112/KTHT ngày 02/10/2023 của phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện và đề nghị của Hội đồng thẩm định tại Báo cáo kết quả thẩm định số 08 /TĐ – HĐTĐ ngày 02/10/2023.

QUYẾT ĐỊNH

Điều 1: Phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu Tây Nam thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn với các nội dung như sau:

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

1.1. Phạm vi ranh giới: Ranh giới lập quy hoạch thuộc phân khu 1 *(theo quy hoạch chung thị trấn Khâm Đức và vùng phụ cận)*.

- Phía Bắc: giáp đường Huỳnh Thúc Kháng;
- Phía Nam, Đông Nam: giáp đường Võ Nguyên Giáp;
- Phía Đông, Đông Bắc: giáp khu phố chợ mới Khâm Đức;
- Phía Tây, Tây Bắc: giáp hành lang bảo vệ đường dây 500kV.

1.2. Quy mô quy hoạch: 39,73 ha.

2. Tính chất, chức năng: Là khu dân cư - tái định cư, giáo dục, thương mại dịch vụ của thị trấn Khâm Đức.

3. Các chỉ tiêu quy hoạch: phù hợp với nhiệm vụ lập Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) khu Tây Nam *(một phần phân khu 1)* thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn; tuân thủ Quy chuẩn Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2021/BXD và các Quy chuẩn, Tiêu chuẩn hiện hành.

3.1. Quy mô dân số: khoảng 4.000 người.

3.2. Chỉ tiêu sử dụng đất:

- Đất ở chỉnh trang có diện tích 103.137,4m² chiếm 25,96% tổng diện tích.
- Tổng diện tích đất ở mới có diện tích 64.515,3m² chiếm 16,24% tổng diện tích đất toàn khu bao gồm đất ở bố trí mới (nhà vườn, liền kề) và đất tái định cư.

Trong đó:

- + Đất nhà ở liền kề là 44.267,6m²;
- + Đất nhà ở nhà vườn là 9.354,2m²;
- + Đất nhà ở tái định cư là 10.893,5m² chiếm 16,9% tổng diện tích đất ở mới (đảm bảo theo Quyết định số 2299/QĐ ngày 11/8/2021; Quyết định số 3367/UBND ngày 9/12/2022 của UBND tỉnh Quảng Nam).

- Đất công trình công cộng - dịch vụ có: Tổng diện tích 48.483,5m², chiếm 12,20% tổng diện tích đất quy hoạch.

Trong đó:

- + Đất thương mại dịch vụ có diện tích 15.960,5m²;
- + Đất văn hóa là: 4.108,5m²;

- + Đất y tế là: 683,4 m²;
- + Đất giáo dục bao gồm trường mầm non và trường tiểu học và trường THCS có tổng diện tích 27.731,1m²;
- Đất trụ sở cơ quan là: 24.850,5m², chiếm 6,25% diện tích quy hoạch.
- Đất cây xanh sử dụng công cộng: 22.203,62 chiếm 5,59% tổng diện tích quy hoạch (đạt 5,55m²/người).
- Đất hạ tầng kỹ thuật 134.131,7m² chiếm 33,76% tổng diện tích quy hoạch (trong đó đất bãi đậu xe là 1.147,0m², đạt 5,8m²/người).

4. Giải pháp tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan: Tổ chức mạng lưới giao thông theo dạng ô cờ hướng Bắc Nam và Đông Tây. Hướng tiếp cận khu vực quy hoạch theo hai hướng chính.

- Hướng Bắc - Nam: mở rộng trục đường Mai Thúc Loan, hạ ngầm tuyến mương thoát nước Bắc Nam qua công viên trung tâm, tạo thành trục đường cảnh quan gắn liền với công viên trung tâm đô thị và tăng lưu thông theo hướng Bắc Nam.

- Hướng Đông - Tây theo trục chính từ Tây sang Đông lộ giới 15m, kết nối khu vực lập quy hoạch với chợ Khâm Đức ở phía Đông, đường Võ Nguyên Giáp về phía Nam theo định hướng Quy hoạch vùng huyện.

- Phát triển không gian cây xanh mặt nước dựa trên các nhánh suối, mương hiện trạng tạo thành lõi không gian xanh của đô thị.

- Phương án mở các tuyến đường nối với chợ Khâm Đức nhằm tăng khả năng lấp đầy của khu dân cư.

- Bố trí các công viên cây xanh nhóm nhà và công trình công cộng đảm bảo bán kính phục vụ 500m.

5. Cơ cấu sử dụng đất:

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
I	Đất nhà ở		167.653	42,20
1	Đất nhà ở mới	1-O	64.515,3	16,24
1.1	Đất nhà ở tái định cư		10.893,5	
1.2	Đất nhà ở liền kề		44.267,6	
1.3	Đất ở nhà vườn	2-O	9.354,2	2,35
2	Đất nhà ở hiện trạng và chỉnh trang	3-O	103.137,4	25,96
II	Đất công cộng dịch vụ khu ở		48.483,5	12,20
1	Đất giáo dục		27.731,1	
a	Đất trường THCS		15.676,6	
	Trường Lý Tự Trọng	1-GD4	10.668,6	
	Trường Lý Tự Trọng mở rộng	1-GD5	5.008,0	
b	Đất trường Tiểu học		9.282,6	

STT	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
	<i>Trường tiểu học</i>	<i>1-GD1</i>	9.282,6	
<i>c</i>	<i>Đất trường mẫu giáo</i>		2.771,9	
	<i>Trường mẫu giáo Sơn Ca</i>	<i>1-GD3</i>	2.771,9	
2	<i>Đất văn hoá</i>		4.108,5	
3	<i>Đất y tế</i>		683,4	
4	<i>Đất thương mại</i>	<i>1-DV</i>	15.960,5	
III	Đất cơ quan, trụ sở	<i>1-C</i>	24.850,5	6,25
IV	Đất cây xanh sử dụng công cộng	<i>1-X</i>	22.203,6	5,59
1	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đô thị		10.548,0	
2	Đất cây xanh sử dụng công cộng cấp đơn vị ở		11.655,6	
V	Đất hạ tầng kỹ thuật		134.131,7	33,76
1	<i>Đất trạm bơm</i>	<i>XL</i>	1.147,0	0,29
2	<i>Bãi xe</i>	<i>BX</i>	9.144,7	2,30
3	<i>Đất giao thông</i>		110.536,7	27,82
4	<i>Đất mương kỹ thuật</i>		13.303,3	3,35
	Tổng Cộng		397.322,0	

6. Giải pháp tổ chức mạng lưới hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

- San nền:

+ Cao độ không chế: Cao độ cao nhất là khu vực phía Tây Bắc +379,74m, thấp nhất là phía Đông Bắc +366,90m.

+ Độ dốc nền quy hoạch $\geq 0,4\%$.

+ Đối với những khu vực đô thị hiện hữu và những khu vực đô thị mới đã được xây dựng: giữ nguyên cao độ nền hiện trạng.

+ Đối với khu vực xây mới không cần san gạt, tôn nền lớn, chỉ san gạt tôn nền cục bộ tạo mặt bằng xây dựng hài hòa theo địa hình tự nhiên.

- Thoát nước mặt:

+ Hệ thống thoát nước mưa riêng;

+ Hướng thoát nước mặt chính là từ Tây sang Đông và từ Bắc xuống phía Nam. Các lưu vực được phân chia cơ bản theo các hướng thoát tự nhiên và điều chỉnh phù hợp với mặt bằng thiết kế quy hoạch.

6.2. Giao thông:

- Đối ngoại, gồm các trục đường:

+ Đường Phạm Văn Đồng: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 18,5m (4,0 + 10,5 + 4,0)m

+ Đường quanh khu vực chợ Khâm Đức: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 15,5m (4,0 + 7,5 + 4,0)m.

+ Đường Huỳnh Thúc Kháng: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 13,5m (3,0 + 7,5 + 3,0)m.

+ Đường Võ Nguyên Giáp: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 17,5m (5,0 + 7,5 + 5,0)m.

- Nội bộ, gồm các trục đường:
 - + Tuyến trục chính nối chợ Khâm Đức song song với đường Võ Nguyên Giáp: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 18,5m ($4,0 + 10,5 + 4,0$)m.
 - + Tuyến nối đường Huỳnh Thúc Kháng với Lê Quý Đôn: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 17,5m ($5,0 + 7,5 + 5,0$)m.
 - + Tuyến chính nối Võ Nguyên Giáp chạy theo hướng Tây: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 15,5m ($4,0 + 7,5 + 4,0$)m.
 - + Đường Mai Thúc loan, đường Lê Quý Đôn kết nối đường Huỳnh Thúc Kháng với đường Võ Nguyên Giáp: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 13,5m ($3,0 + 7,5 + 3,0$)m.
 - + Đường Nguyễn Du kết nối đường Võ Nguyên Giáp về hướng Đông Nam: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 13,5m ($3,0 + 7,5 + 3,0$)m.
 - + Đường chạy sát ranh giới phía Tây: Quy mô mặt cắt ngang đường rộng 13,5m ($3,0 + 7,5 + 3,0$)m.
 - + Đường nhóm nhà ở được thiết kế với quy mô mặt cắt ngang đường rộng 11,5m ($3,0 + 5,5 + 3,0$)m.

6.3. Cấp điện:

- Nguồn cấp: từ nguồn điện lưới Quốc Gia kéo từ trạm biến áp 110/22kV Phước Sơn.
- Công suất: khoảng 3.830kVA; bên cạnh 6 trạm biến áp hiện trạng có tổng công suất 1.180kVA, dự kiến bố trí mới 7 trạm biến áp (7×400 kVA) tại các khu vực đất cây xanh, đất công cộng để cấp điện cho toàn khu vực.
- Mạng lưới đường dây 22kV: 01 xuất tuyến 22kV đi ngầm đầu nối từ tuyến 471-22kV hiện trạng chạy dọc đường Võ Nguyên Giáp vào phục vụ 7 trạm biến áp quy hoạch mới trong khu vực.

6.4. Cấp nước:

- Nguồn cấp: từ Nhà máy nước Khâm Đức.
- Nhu cầu dùng nước: khoảng 1.039 m³/ng.đ.
- Mạng lưới: D63- 160mm được thiết kế theo mạng vòng kết hợp với mạng tia để đảm bảo cấp đủ lưu lượng nước đến các hộ tiêu thụ trong giờ dùng nước nhiều nhất.

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải:
 - + Xây dựng hệ thống thu gom nước thải riêng với hệ thống thoát nước mặt; tổng lượng nước thải cần xử lý khoảng 624 m³/ng.đ;
 - + Hệ thống thoát nước thải: Toàn bộ nước thải của khu vực nghiên cứu quy hoạch được thu gom từ các mương, dẫn ra các tuyến cống trên vỉa hè sau đó dẫn đến trạm xử lý nước thải tập trung của thị trấn, công suất trạm 2.000m³/ng.đ.
- Thu gom rác thải vệ sinh môi trường:
 - + Chất thải rắn được thu gom tại các điểm tập kết, sau đó vận chuyển đến bãi rác bằng xe chuyên dụng;
 - + Tổng lượng chất thải rắn cần xử lý: khoảng 4,0 tấn/ng.đ.

6.6. Thông tin liên lạc:

- Nguồn cấp: Từ trung tâm viễn thông thị trấn Khâm Đức.
- Giải pháp thiết kế: toàn bộ hệ thống thông tin liên lạc trong quy hoạch được bố trí ống ngầm chõ, đi dọc vỉa hè. Cáp được luồn trong ống HDPE bảo vệ đi ở độ sâu > 0,3m.

7. Giải pháp tổ chức tái định cư:

- Tổ chức tái định cư tại chỗ cho các hộ dân bị ảnh hưởng trong khu vực quy hoạch.

- Nhà ở tái định cư bố trí phía Đông Bắc khu vực quy hoạch với tổng diện tích 10.893,5m² (từ ô sử dụng đất 1-01 đến 1-07).

Điều 2. Ban hành kèm theo Quyết định này là Quy định quản lý theo đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng (1/500) Khu Tây Nam (một phần phân khu 1) thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn.

Điều 3. Tổ chức thực hiện

- Phòng Kinh tế và Hạ tầng: Tổ chức cắm mốc ngoài thực địa, phối hợp UBND thị trấn Khâm Đức và các đơn vị có liên quan thực hiện công bố công khai quy hoạch, thực hiện công tác quản lý quy hoạch, xây dựng.

- Phòng Tài nguyên và môi trường: Thực hiện chức năng quản lý đất đai theo quy định.

- UBND thị trấn Khâm Đức quản lý hiện trạng đất đai, xây dựng.

Điều 4. Chánh Văn phòng HĐND - UBND huyện; Trưởng các phòng: Kinh tế và Hạ tầng; Tài Nguyên Môi trường; Tài chính kế hoạch; Chủ tịch UBND thị trấn Khâm Đức và thủ trưởng các đơn vị, cá nhân liên quan căn cứ Quyết định thi hành.

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

Nơi nhận: *ĐK*

- Như Điều 4;
- TT HU, TT HĐND huyện;
- CT, các PCT UBND huyện;
- Lưu: VPUB



**TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Lê Quang Trung
Lê Quang Trung