

Số: 1437/QĐ-UBND

Xuân Lộc, ngày 15 tháng 4 năm 2021

QUYẾT ĐỊNH

**Về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc**

ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN XUÂN LỘC

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

Căn cứ 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 Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của 37 Luật có liên quan đến quy hoạch số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018; Luật số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH14 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Nghị định số 44/2015/NĐ-CP ngày 06/5/2015 của Chính phủ về Quy định chi tiết một số nội dung về quy hoạch xây dựng;

Căn cứ Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Căn cứ Thông tư 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây Dựng ban hành Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng, quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng khu chức năng đặc thù do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;

Căn cứ Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn;

Căn cứ Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD - Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019;

Căn cứ Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai quy định về lập, thẩm định, phê duyệt và tổ chức thực hiện hồ sơ quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 62/2020/QĐ-UBND ngày 31/12/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quyết định số 11/2017/QĐ-UBND ngày 15/3/2017;

Căn cứ Quyết định số 1028/QĐ-UBND ngày 17/4/2020 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ Văn bản số 525/SXD-QLQHKT ngày 05/02/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai về việc góp ý kiến hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc;

Căn cứ Quyết định số 923/QĐ-UBND ngày 24/5/2012 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt quy hoạch nông thôn mới xã Suối Cao;

Căn cứ Quyết định số 1702/QĐ-UBND ngày 27/4/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt nhiệm vụ và dự toán lập quy hoạch chung xây dựng xã Suối Cao đến năm 2030 và định hướng phát triển đến năm 2040;

Căn cứ Quyết định số 5669/QĐ-UBND ngày 29/10/2020 của UBND huyện Xuân Lộc về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc;

Theo đề nghị của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng tại Tờ trình số 111/TTr-KTHT ngày 12/4/2021 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn, tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc với các nội dung như sau:

1. Phạm vi, ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:

a) Ranh giới quy hoạch:

Vị trí lập quy hoạch chi tiết Khu dân cư nông thôn tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc có các mặt tiếp giáp như sau:

- Phía Bắc: Giáp đất nông nghiệp.
- Phía Nam: Giáp đường Xuân Thành - Suối Cao - Xuân Bắc.
- Phía Tây: Giáp đường Xuân Trường - Suối Cao.
- Phía Đông: Giáp đất nông nghiệp.

b) Quy mô diện tích, tỷ lệ quy hoạch:

- Quy mô diện tích lập quy hoạch: Khoảng 58.881,3 m² (khoảng 5,89 ha).
- Quy mô diện tích nghiên cứu quy hoạch: Khoảng 63.901,3 m² (khoảng 6,39 ha).

c) Tỷ lệ lập quy hoạch: 1/500.

2. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

a) Tính chất: Là khu dân cư được đầu tư xây dựng mới đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, quy mô cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức quy hoạch khu ở theo tiêu chuẩn điểm dân cư nông thôn.

b) Mục tiêu:

- Định hướng phát triển không gian theo quy hoạch sử dụng đất của xã Suối Cao, đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế xã hội, đảm bảo sự phát triển hài hòa và bền vững, bảo vệ tốt môi trường sinh thái.

- Xây dựng khu ở mới với hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, tạo mối liên kết tốt, phù hợp và hiệu quả đối với các khu vực lân cận.

- Xác định vai trò, tính chất, quy mô, cơ cấu phân khu chức năng sử dụng đất, tổ chức không gian quy hoạch kiến trúc, tổ chức phân lô quy hoạch các khu đất xây dựng theo chức năng chuyên dùng.

- Tạo cơ sở pháp lý cho chủ đầu tư tiến hành triển khai các bước tiếp theo của dự án, thực hiện việc quản lý xây dựng và đầu tư xây dựng.

3. Quy mô dân số: 900 - 1.000 người.

4. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Thực hiện theo Quy chuẩn xây dựng Việt Nam QCVN 01:2019/BXD - Quy hoạch xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019.

4.1. Chỉ sử dụng đất và các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

** Chỉ tiêu sử dụng đất:*

- Đất ở : $\geq 25 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đất công cộng, dịch vụ : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đất cây xanh : $\geq 2 \text{ m}^2/\text{người}$.

- Đất giao thông : $\geq 5 \text{ m}^2/\text{người}$.

** Các chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật:*

- Mật độ xây dựng và tầng cao tối đa:

| STT | Công trình | Mật độ XD (%) | Tầng cao | Chiều cao (m) | Khoảng lùi trước (m) | Khoảng lùi sau (m) |
|-----|------------------------|---------------|-----------|---------------|----------------------|--------------------|
| 1 | Nhà liên kế phố | ≤ 80 | 02 - 03 | ≤ 18 | 0 | ≥ 02 |
| 2 | Nhà liên kế sân vườn | ≤ 80 | 02 - 03 | ≤ 18 | ≥ 3 | ≥ 02 |
| 3 | Khu thương mại dịch vụ | ≤ 80 | ≤ 05 | ≤ 20 | ≥ 06 | |
| 4 | Khu cây xanh | ≤ 05 | 01 | ≤ 07 | ≥ 06 | |

- Tiêu chuẩn hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

+ Tiêu chuẩn cấp điện : 1.000 KWh/người.năm.

+ Tiêu chuẩn cấp nước : ≥ 100 lít/người-ngđ.

+ Tiêu chuẩn thoát nước thải : 100% nước cấp.

+ Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0,8 - 1,0 kg/người.ngày.

+ Tiêu chuẩn thông tin liên lạc: 2 máy/hộ.

4.2. Quy hoạch sử dụng đất và phân khu chức năng:

a) Quy hoạch sử dụng đất:

Bảng cân bằng sử dụng đất:

| STT | Loại đất | Diện tích (m ²) | Tỷ lệ (%) | Chỉ tiêu (m ² /người) |
|-----|---|-----------------------------|--------------|----------------------------------|
| 1 | Đất ở | 40.253,1 | 68,4 | 43,94 |
| | - Đất nhà liên kế | 22.688,7 | | |
| | - Đất nhà vườn | 17.564,4 | | |
| 2 | Đất thương mại dịch vụ | 4.592,8 | 7,8 | 5,01 |
| 3 | Đất cây xanh công viên | 1.994,2 | 3,4 | 2,18 |
| 4 | Đất hạ tầng kỹ thuật (Trạm xử lý nước thải) | 200,0 | 0,3 | 0,22 |
| 5 | Đất giao thông | 11.841,2 | 20,1 | 12,93 |
| I | Tổng diện tích lập quy hoạch | 58.881,3 | 100,0 | |
| II | Đất giao thông đối ngoại thuộc lộ giới đường theo quy hoạch | 4.193,6 | | |
| III | Đất cây xanh cách ly dọc suối | 600,0 | | |
| IV | Suối thoát nước | 215,2 | | |
| | Tổng diện tích nghiên cứu | 63.901,3 | | |

Tổng số lô: 229 lô; trong đó, số lô liên kế 166 lô và lô nhà vườn 63 lô. Dân số dự kiến khoảng 900-1.000 người.

* **Nhà ở xã hội:** Khu dân cư nông thôn tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc quy mô 6,39 ha đã được UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận chủ trương đầu tư tại Quyết định số 1208/QĐ-UBND ngày 17/4/2020, theo đó, chủ đầu tư là Công ty TNHH Ninh Thịnh có trách nhiệm chuyển giao 20% quỹ đất nhà ở của dự án đã đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật để xây dựng nhà ở xã hội theo quy định tại Khoản 2, Điều 6, Nghị định số 188/NĐ-CP ngày 20/11/2012 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội.

Căn cứ theo quy định tại “Mục 2, Điều 5, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội” quy định về quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội đối với các dự án phát triển nhà ở thương mại, dự án đầu tư phát triển đô thị. Do vậy, Công ty TNHH Ninh Thịnh chọn hình thức tính

toán và nộp bằng tiền tương đương giá trị quỹ đất 20% đất ở theo giá đất tại thời điểm chủ đầu tư thực hiện nghĩa vụ với nhà nước (có bao gồm chi phí đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho quỹ đất này).

b) Phân khu chức năng:

*** Đất nhà ở:**

- Chỉ tiêu đất ở chiếm 40-45 m²/người, gồm 3 loại hình nhà ở: Đất nhà liên kế phố; đất nhà liên kế vườn; đất nhà vườn.

- Các nhóm ở được bố trí dọc các tuyến đường nội khu, giao thông thuận lợi, liên kết tốt với các khu lân cận.

* Đất thương mại dịch vụ: Chỉ tiêu đất thương mại dịch vụ ≥ 5 m²/người, được bố trí dọc 2 trục đường chính là đường Xuân Thành - Suối Cao - Xuân Bắc và đường Xuân Trường - Suối Cao, đảm bảo bán kính phục vụ cho khu ở và có diện tích đủ bố trí công trình thương mại phục vụ cho người dân sinh sống trong khu vực.

* Đất cây xanh, công viên: Chỉ tiêu đất cây xanh, công viên chiếm 2-4 m²/người, được bố trí tại khu vực gần suối thoát nước chung của khu vực. Trong khu công viên có thể bố trí các sân luyện tập thể dục thể thao và trồng cây xanh tạo bóng mát, cảnh quan cho toàn khu. Bán kính phục vụ của công viên đến các nhóm ở trong dự án < 500 m.

* Đất hạ tầng kỹ thuật: Trong khu vực lập quy hoạch có bố trí một trạm xử lý nước thải tập trung tại vị trí có địa hình thấp nhất và gần với suối thoát nước chung của khu vực. Nước thải sẽ được thu gom về trạm và được xử lý đạt tiêu chuẩn trước khi thải ra môi trường.

* Đất giao thông: Chỉ tiêu đất giao thông chiếm 12-15 m²/người. Bố trí mạng lưới giao thông ô bàn cờ thuận lợi giao thông giữa các nhóm ở và khu vực xung quanh, lộ giới và hướng tuyến của các trục giao thông tuân thủ theo các tiêu chuẩn và quy định hiện hành.

5. Tổ chức không gian kiến trúc cảnh quan:

Không gian kiến trúc được tổ chức trên cơ sở tôn trọng địa hình và các điều kiện tự nhiên sẵn có. Không gian chủ đạo là trục đường chính đường Xuân Trường - Suối Cao và đường Xuân Thành - Suối Cao - Xuân Bắc, dọc tuyến đường này là các dãy nhà ở có thể kết hợp thương mại dịch vụ nhỏ lẻ và một khu thương mại dịch vụ tập trung đóng vai trò điểm nhấn toàn khu, cùng với công viên cây xanh tạo không gian cảnh quan mềm mại, sinh động.

- Khu cây xanh công viên: Được bố trí kết hợp suối thoát nước chung của khu vực tạo cảnh quan thoáng mát cho cả khu.

- Khu ở: Khu vực ở đã được nghiên cứu kỹ lưỡng cách xử lý không gian ở cũng như sự thông thoáng, khí hậu, cảnh quan khu vực. Bố trí 3 loại hình nhà ở:

+ Nhà Liên kế phố tiếp giáp với trục đường chính có thể kết hợp với kinh doanh.

+ Nhà ở liên kế sân vườn bố trí dọc các tuyến đường nội khu ở.

+ Nhà vườn được bố trí phía trong tiếp giáp các trục đường nội bộ, đảm bảo không gian sống yên tĩnh và thông thoáng.

- Khu công cộng - dịch vụ: Bố trí tiếp giáp với tuyến đường chính thuận lợi cho việc tiếp cận và đáp ứng tốt nhu cầu của người dân trong khu vực.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

a) Quy hoạch san nền: Giải pháp san nền chủ yếu là san lấp cục bộ của từng khu đất, phù hợp với tính chất quy mô của từng công trình. Hướng dốc san nền từ Tây Nam xuống Đông Bắc và chảy ra suối hiện hữu chạy dọc ranh quy hoạch. Đào gạt phần đất cao xuống phần đất thấp, tận dụng khối lượng đào để đắp nhằm hạn chế tối đa việc vận chuyển khối lượng đất từ nơi khác đến đắp.

b) Quy hoạch giao thông:

- Đường Xuân Trường - Suối Cao; đường Xuân Thành - Suối Cao - Xuân Bắc:

+ Bề rộng mặt đường: 9 m.

+ Bề rộng vỉa hè giáp khu quy hoạch: 2,5 m.

+ Hành lang cách ly: $9,0 + 11,5 = 20,5$ m.

+ Lộ giới 32 m.

- Đường N3:

+ Bề rộng mặt đường: 6 m.

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 2,5 = 5$ m.

+ Lộ giới: 11 m.

- Đường N1, N2, D1, D2, D3, D4:

+ Bề rộng mặt đường: 6 m.

+ Bề rộng vỉa hè: $2 \times 2,0 = 4$ m.

+ Lộ giới: 10 m.

- Độ dốc ngang mặt đường: 2%.

- Độ dốc ngang vỉa hè: 1,5%.

- Chênh cao giữa mép ngoài vỉa hè và mặt đường: 12,5 cm.

c) Hệ thống cấp nước - Phòng cháy, chữa cháy:

* Nguồn nước:

- Nguồn nước cấp cho dự án được lấy từ hệ thống giếng khoan.

- Tiêu chuẩn cấp nước sinh hoạt: 120 lít/người/ngày.đêm.

* Mạng lưới ống cấp nước:

- Ống cấp nước cho khu quy hoạch sử dụng loại ống HDPE được bố trí dọc theo các trục đường giao thông bao xung quanh từng lô đất.

- Mạng lưới đường ống được tổ chức thành mạng vòng khép kín, đảm bảo lưu lượng áp lực cấp nước an toàn đến mọi đối tượng dùng nước trong toàn khu vực.

d) Quy hoạch hệ thống thoát nước mưa:

- Hệ thống thoát nước mưa được thiết kế riêng biệt với hệ thống thoát nước thải.

- Sử dụng cống BTCT rung ép kết hợp hố ga thu nước làm hệ thống thoát nước chung cho toàn khu.

- Hệ thống cống được bố trí dọc theo hai bên vỉa hè đường giao thông để thu gom nước từ mái nhà và dọc đường, từ đó dẫn về suối hiện hữu chạy dọc theo ranh quy hoạch về hướng Đông Bắc.

- Độ dốc không chế nhỏ nhất để cống có thể làm sạch và tự chảy được tuân thủ theo quy định.

- Khoảng cách giữa các hố ga thay đổi từ 20-40 m tùy vị trí và kích thước của cống thoát nước.

- Hướng thoát nước chính của khu quy hoạch là hướng Tây Nam xuống Đông Bắc.

e) Hệ thống thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

*** Thoát nước thải:**

- Lưu lượng nước thải bằng 100% nước cấp sinh hoạt.

- Hệ thống thoát nước thải được thiết kế tách riêng với hệ thống thoát nước mưa.

- Sử dụng cống BTCT rung ép kết hợp hố ga thu nước làm hệ thống thoát nước thải chung cho toàn khu.

- Vị trí tuyến cống được xác định hợp lý và kinh tế, thỏa mãn các điều kiện tiêu chuẩn chuyên ngành, tận dụng triệt để độ dốc mặt đường tạo thành mạng lưới cống tự chảy đảm bảo thoát nước nhanh nhất.

- Nước thải của các hộ dân bắt buộc phải được xử lý qua bể tự hoại ba ngăn trước khi dẫn ra cống chung.

- Bố trí 1 khu xử lý nước thải tập trung (*công suất 121 m³/ngày.đêm*) tại phía Đông Bắc của khu vực lập quy hoạch. Nước thải được thu gom và dẫn về khu xử lý phải đảm bảo các chỉ tiêu kiểm soát ô nhiễm theo QCVN 14:2008/BTNMT về nước thải sinh hoạt và Quyết định số 135/2015/QĐ-UBND ngày 19/10/2015 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phân vùng môi trường tiếp nhận nước thải và khí thải công nghiệp trên địa bàn tỉnh.

* Vệ sinh môi trường: Rác thải được thu gom hàng ngày và đưa đi xử lý tại bãi xử lý tập trung theo quy định. Tiêu chuẩn rác thải sinh hoạt: 0,8-1,0 kg/người/ngày.

f) Hệ thống cấp điện, chiếu sáng:

* Nguồn điện: Lưới điện hiện hữu 3 Pha 4 dây 22kV chạy dọc đường Xuân Thành - Suối Cao - Xuân Bắc trong ranh dự án, tuyến 471 Suối Cao hiện hữu cấp điện dự án, trạm biến áp trung gian 110kV Xuân Trường.

* Các giải pháp cấp điện:

- Xây dựng mới đường dây trung thế đi nổi.

- Xây dựng mới đường hạ thế đi nổi.

- Chọn trạm biến áp 3 pha 22kV 50Hz xây dựng mới có công suất TBA: 250kVA, 320kVA và 400kVA, trạm T1, T2, T3 cho nhà ở liên kê, nhà vườn, thương mại - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật cấp điện gồm: sinh hoạt, thương mại - dịch vụ, hạ tầng kỹ thuật, công cộng, điện hệ thống chiếu sáng.

- Hình thức trạm ngò.

- Vị trí đặt trạm: Dọc theo lề đường trục chính Xuân Thành - Suối Cao.

* Hệ thống chiếu sáng đèn đường: Sử dụng đèn chiếu sáng Led gắn vào cần đèn ốp trụ trung hạ thế, cần vươn xa 1,5 m, cần đèn chiếu sáng sử dụng sắt tráng kẽm, khoảng cách trụ lắp đèn chung với trụ trung hạ thế và trụ trồng mới, trung bình giữa hai trụ khoảng 30-40 m, đèn chiếu sáng một bên và các đèn trang trí cho công viên.

g) Thông tin liên lạc:

- Nguồn tín hiệu chính sẽ được lấy từ các nhà mạng viễn thông có hệ thống hạ tầng đi qua đi qua khu vực quy hoạch.

- Dựa vào dung lượng tính toán ở từng khu vực ta tiến hành bố trí các tủ cáp, hộp cáp để phục vụ nhu cầu thuê bao của khu dân cư lập mới.

- Để đáp ứng các yêu cầu dịch vụ truyền dẫn thông tin của khu quy hoạch ta lựa chọn cáp truyền dẫn là cáp quang. Các tuyến cáp quang sẽ được đi nổi trên trụ bê tông dọc theo các tuyến đường trục chính của khu dân cư nông thôn đến các hộp cáp rồi từ đó sẽ dẫn vào từng hộ dân thuê bao qua cáp phối.

- Vị trí các hộp cáp, tập điểm quang được bố trí phù hợp sao cho việc lắp đặt thuê bao tại khu dân cư là ngắn nhất.

- Vị trí và khoảng cách hộp cáp được bố trí phù hợp với quy hoạch.

h) Đánh giá tác động môi trường: Trên cơ sở đánh giá tác động môi trường, Chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức các biện pháp khống chế ô nhiễm môi trường: không khí, nguồn nước, tiếng ồn,... trong quá trình giải phóng mặt bằng, thi công xây dựng và đưa dự án vào hoạt động.

7. Hạng mục công trình dự kiến đầu tư: Tập trung ưu tiên đầu tư hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy hoạch nhằm phục vụ người dân khi dự án đi vào hoạt động.

8. Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch: Ban hành quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nông thôn tại xã Suối Cao, huyện Xuân Lộc gồm 4 Chương và 19 Điều.

9. Thành phần hồ sơ: Nội dung hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng theo Thông tư số 02/2017/TT-BXD ngày 01/3/2017 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về quy hoạch xây dựng nông thôn.

a) Thành phần bản vẽ:

- Sơ đồ vị trí, ranh giới khu vực lập quy hoạch. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500 hoặc 1/2.000.

- Bản đồ hiện trạng tổng hợp: Đánh giá hiện trạng kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật và đánh giá đất xây dựng. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Sơ đồ tổ chức không gian, kiến trúc, cảnh quan. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ chỉ giới đường đỏ, chỉ giới xây dựng và hành lang bảo vệ các tuyến hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

- Bản đồ tổng hợp đường dây, đường ống kỹ thuật. Các bản đồ quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Thể hiện trên nền bản đồ địa hình tỷ lệ 1/500.

b) Thuyết minh: Nội dung thuyết minh của hồ sơ đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng bao gồm:

- Lý do, sự cần thiết, căn cứ lập quy hoạch.

- Phạm vi ranh giới, quy mô lập quy hoạch; quy mô dân số, số hộ.

- Phân tích hiện trạng sử dụng đất, tình hình, đặc điểm xây dựng nhà ở, dự báo quy mô dân số, dự báo sử dụng quỹ đất xây dựng cho từng điểm dân cư.

- Nêu giải pháp tổ chức không gian kiến trúc, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, bố trí các lô đất theo chức năng sử dụng, đáp ứng yêu cầu phát triển của từng giai đoạn quy hoạch và bảo vệ môi trường trong khu vực lập quy hoạch.

- Các chỉ tiêu kinh tế - kỹ thuật cụ thể: quy mô, chỉ tiêu cơ bản về đất, công trình xây dựng.

- Đánh giá môi trường chiến lược.

- Các dự án ưu tiên, giải pháp huy động nguồn lực.
- Kết luận và kiến nghị.

Thuyết minh đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng phải có bảng biểu thống kê, phụ lục tính toán, hình ảnh minh họa và hệ thống sơ đồ, bản vẽ thu nhỏ khổ A3 với ký hiệu và ghi chú rõ ràng, được sắp xếp kèm theo nội dung cho từng phần của thuyết minh liên quan.

c) Phụ lục kèm theo thuyết minh: Các giải trình, giải thích, luận cứ bổ sung cho thuyết minh; bản vẽ minh họa; các số liệu tính toán và các văn bản pháp lý liên quan.

d) Đĩa CD lưu trữ toàn bộ hồ sơ đồ án quy hoạch bao gồm thuyết minh, bản vẽ và quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch.

10. Tổ chức thực hiện:

- Cơ quan phê duyệt: UBND huyện Xuân Lộc;
- Cơ quan thẩm định: Hội đồng thẩm định quy hoạch xây dựng huyện Xuân Lộc;
- Chủ đầu tư lập quy hoạch: Công ty TNHH Ninh Thịnh;
- Đơn vị tư vấn lập nhiệm vụ quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Quỳnh Anh;
- Đơn vị tư vấn lập đồ án quy hoạch: Công ty TNHH Tư vấn xây dựng Quỳnh Anh.
- Nguồn vốn thực hiện: Vốn chủ sở hữu;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2020-2021.

Điều 2. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Điều 3. Chánh Văn phòng HĐND và UBND huyện, Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng, Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, Trưởng phòng Văn hóa và Thông tin, Chủ tịch UBND xã Suối Cao, Giám đốc Công ty TNHH Ninh Thịnh và Thủ trưởng các cơ quan liên quan chịu trách nhiệm thi hành quyết định này. /.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Sở Xây dựng;
- Chủ tịch, các PCT. UBH;
- Chánh, Phó Văn phòng;
- Lưu: VT-TH. *th*



Nguyễn Thị Cát Tiên