

A/Thị

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN
HUYỆN DIÊN KHÁNH**

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

Số: 102/NQ-HĐND

Diên Khánh, ngày 24 tháng 12 năm 2020

SỞ TÀI CHÍNH KHÁNH HÒA	
ĐẾN	Số: 980
	Ngày: 14-01-2021
Số và ký hiệu HS:	

NGHỊ QUYẾT

**Về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500
Khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh**

**HỘI ĐỒNG NHÂN DÂN HUYỆN DIÊN KHÁNH
NHIỆM KỲ 2016-2021, KỲ HỌP THỨ 11**

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

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/6/2009;

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

Căn cứ Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 17/01/2013 của Chính phủ về quản lý phát triển đô thị;

Căn cứ Nghị định số 33/2019/NĐ-CP ngày 23/4/2019 của Chính phủ quy định việc quản lý sử dụng và khai thác tài sản kết cấu hạ tầng giao thông đường bộ;

Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ Xây dựng 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;

Căn cứ Thông tư số 06/2013/TT-BXD ngày 13/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn về nội dung thiết kế đô thị;

Căn cứ Thông tư số 22/2019/TT-BXD ngày 31/12/2019 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD;

Căn cứ Quyết định số 4104/QĐ-UBND ngày 19/12/2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Khánh Hòa đến năm 2020 và định hướng đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 2174/QĐ-UBND ngày 20/8/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt Quy hoạch chung đô thị huyện Diên Khánh đến năm 2030;

Căn cứ Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 27/4/2016 của Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh về việc cho phép lập đồ án quy hoạch chi tiết phía Bắc thị trấn



Diên Khánh;

Xét Tờ trình số 254/TTr-UBND ngày 14/12/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Diên Khánh về việc thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh; Báo cáo Thẩm tra số 89/BC-HĐND ngày 18/12/2020 của Ban Kinh tế - xã hội Hội đồng nhân dân huyện và ý kiến thảo luận của các đại biểu Hội đồng nhân dân huyện.

QUYẾT NGHỊ:

Điều 1. Thông qua đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh, một số nội dung chính như sau:

1. Phạm vi, quy mô khu vực lập quy hoạch:

Khu vực lập quy hoạch có diện tích 174 ha, thuộc địa giới hành chính thị trấn Diên Khánh, được giới hạn bởi:

- Phía Bắc: giáp đường Tỉnh lộ 8 (đường huyện 265H) - ranh giới xã Diên Điền, xã Diên Sơn;

- Phía Nam: giáp Sông Cái;

- Phía Tây: giáp xã Diên Sơn;

- Phía Đông: giáp xã Diên Phú.

2. Tính chất khu vực lập quy hoạch:

- Tính chất khu vực nghiên cứu được xác định tuân thủ theo đồ án Quy hoạch chung đô thị Diên Khánh đến năm 2030 đã được phê duyệt.

- Là khu đô thị hiện trạng cải tạo nằm phía Bắc sông Cái, thuộc thị trấn Diên Khánh hiện nay và là phường trung tâm của thị xã Diên Khánh trong tương lai.

3. Tổ chức không gian – thiết kế đô thị tổng thể:

- Rà soát các công trình công cộng, ưu tiên các quỹ đất có thể chuyển đổi chức năng để bổ sung các công trình công cộng phục vụ khu dân cư và đô thị.

- Bổ sung các khu cây xanh sân chơi công cộng trong khu dân cư và ven sông Cái. Nâng cao giá trị cảnh quan của khu vực thông qua việc thiết kế không gian quảng trường, cây xanh khu vực ven mặt nước; bố trí một số vườn hoa, quảng trường công cộng quy mô nhỏ tại những vị trí có quỹ đất thuận lợi; trồng cây xanh bóng mát tại không gian quảng trường, vườn hoa, sân chơi, dọc theo các tuyến phố và trong lõi các khu dân cư hiện trạng cải tạo và xây dựng mới (hạn chế sử dụng diện tích cỏ

hoặc cây cảnh cắt tỉa, ưu tiên tổ chức không gian trồng có trồng cây bóng mát, thuận lợi cho hoạt động giao lưu công cộng); tổ chức cảnh quan, trồng cây xanh bóng mát trong khu vực trung tâm thể dục thể thao để kết hợp chức năng trung tâm thể dục thể thao với chức năng sân chơi - không gian mở công cộng, thu hút cộng đồng sử dụng thường xuyên không gian này.

- Quy hoạch cải tạo, chỉnh trang các khu dân cư, tạo điều kiện phát triển dịch vụ.

- Quy hoạch các khu đất ở tái định cư kết hợp dịch vụ và đất ở kết hợp dịch vụ - tái phát triển trên cơ sở thu hồi các quỹ đất dọc theo các tuyến đường mở mới. Quy hoạch phân lô với các lô đất có chiều rộng 5 - 7m và chiều dài từ 15 - 25m. Trong quá trình sử dụng, khuyến khích gộp các lô nhỏ thành các lô lớn hơn (bao gồm cả việc chia 3 lô đất thành 2 lô...), tùy theo nhu cầu và mục đích sử dụng, để tạo thuận lợi và nâng cao hiệu quả sử dụng quỹ đất.

4. Tổ chức không gian – thiết kế đô thị chi tiết cho các khu chức năng đô thị:

a) Giải pháp thiết kế chi tiết không gian công viên ven sông Cái:

Khu vực công viên nằm sát sông và ngoài đường kè nên khu vực sẽ ngập nước vào mùa mưa hoặc khi có lũ. Thời gian ngập tối đa 2 ngày.

Dựa vào cao độ nền hiện trạng, công viên chia làm 3 khu vực với chức năng và giải pháp sau:

+ Khu vực cao độ nền hiện trạng 3,0m - 5,5m về phía mô cầu hướng ra cửa kênh Bàu Máng quy hoạch giữ nguyên cao độ. Cải tạo đất trồng bổ sung nhiều cây xanh bóng mát và cây xanh trang trí tạo thành khu công viên cây xanh kết hợp đường dạo. Cao độ đường dạo thiết kế 5m – 5,5m ra đến mép sông, khu vực nào thềm đất thấp hơn nên xây dựng dạng đường chống cọc để tránh không ngăn cản dòng chảy của sông khi mùa nước dâng. Trên trục đường dạo tại mép sông tạo thành các quảng trường nhỏ để có thể câu cá, ngắm cảnh quan sông và tạo điểm ngắm cảnh hướng tầm nhìn vào đô thị.

+ Khu vực có cao độ nền hiện trạng từ 2,7m – 4m sẽ nâng lên 4.5m đảm bảo bằng cao độ của bậc thềm thứ nhất của đường Kè. Khu vực sẽ tổ chức sân chơi, sân bóng đá, cầu lông, tennis, bóng rổ... phục vụ nhu cầu thể thao, giải trí cho người dân trong khu vực. Tổ chức nhiều đường dạo kết nối từ đường Trần Phú về phía công viên hướng ra sông tạo thuận lợi cho người dân và du khách tiếp cận sông cũng như các khu vực sân chơi. Tại mép sông tổ chức các quảng trường nhỏ để ngắm cảnh, câu cá...

+ Khu vực có cao độ từ 0,5m – 1,8m giữ nguyên cao độ. Khu vực thường xuyên ngập nước vì vậy sẽ tổ chức thành khu vực trồng cây chịu nước có hiệu quả kinh tế kết hợp làm cảnh quan cho công viên (ví dụ: thả hoa Sen, hoa Súng, rau

Muồng, bèo Tây (Lục Bình)...các cây có hiệu quả kinh tế). Tổ chức đường dạo dạng chống cọc chia khu vực thành nhiều ô thửa nhỏ để có thể cho các hộ dân canh tác trồng các loại cây chịu nước. Vừa canh tác, thu hoạch trên cơ sở kết hợp cảnh quan, vừa tổ chức tham quan, đồng thời làm tăng mật độ cây xanh cho khu vực.

- Mở rộng bề rộng thang bộ từ đường ven sông kết hợp kè (đường Trần Phú) xuống công viên trong thiết kế kè hiện hữu, để tạo thuận lợi và an toàn hơn cho người dân tiếp cận sử dụng.

- Các tuyến đường dạo thiết kế liên hoàn kết nối các khu vực công viên, tạo thuận lợi cho việc dạo bộ qua các khu vực cảnh quan trong công viên.

- Bố trí tối thiểu 02 cầu đi bộ qua đường Trần Phú, tạo thuận lợi cho người dân tiếp cận không gian công viên.

- Cây xanh: ưu tiên trồng cây Dừa tại khu vực sát bờ sông, tạo cảnh quan đặc trưng cho khu vực. Trồng nhiều cây bóng mát, cây có hoa kết hợp các cây bụi theo ngôn ngữ cảnh quan tự nhiên, sinh động.

- Bố trí nhiều ghế ngồi nghỉ chân dưới tán cây và tại các vị trí ngắm cảnh hướng ra sông.

- Bố trí 01 bãi đỗ xe phục vụ cho khu công viên tại vị trí ngã ba giao giữa đường Trần Phú và đường Kè.

b) Giải pháp thiết kế chi tiết không gian Cảnh quan ven kênh Bầu Máng:

- Khai thông dòng chảy kênh Bầu Máng, hỗ trợ thoát nước mùa lũ cho sông Cái.

- Trồng cây xanh có bóng mát, tạo cảnh quan cho khu vực;

- Tạo sân chơi công cộng và đường dạo ven kênh. Trong vườn hoa công cộng ven kênh, bố trí các sân chơi, đài phun nước, sân cát, sân thể thao. Ghế ngồi bố trí quanh các khu vực vui chơi, điểm dừng chân, hình thức đa dạng, thân thiện. Trồng nhiều cây bóng mát đan xen trong các không gian công cộng.

- Bố trí đài phun nước trên quảng trường là điểm thu hút tầm nhìn từ tuyến đường chính. Vòi phun nước thiết kế ngầm, để diện tích đài phun nước có giá trị là sân chơi cả khi phun nước và không phun nước.

- Bổ sung hệ thống hạ tầng, tiện ích công cộng như bãi đỗ xe và nhà vệ sinh công cộng phục vụ nhu cầu sử dụng, vui chơi giải trí tại khu vực.

- Hoàn thiện, chỉnh trang dân cư hiện trạng. Khuyến khích những công trình cải tạo, xây dựng mới có khoảng lùi trước và sau công trình để làm dịch vụ, đóng góp vào sức hấp dẫn sử dụng của không gian công cộng ven kênh.

c) Giải pháp thiết kế chi tiết các khu công viên, thể dục thể thao, vườn hoa, quảng trường công cộng trong các khu dân cư:

- Khu vực công viên, khu thể dục thể thao, các khu vườn hoa sân chơi công cộng đan xen trong các nhóm nhà ở... được thiết kế chủ yếu là các sân lát có trồng cây bóng mát kết hợp với một tỷ lệ nhỏ ô cỏ hoặc cây cảnh trang trí; bố trí các thiết bị TDDT công cộng, tạo thuận lợi cho hoạt động vui chơi giải trí, giao lưu công cộng trong khu dân cư.

- Khu vực đòi hỏi nằm gần đường Văn Miếu (tổ dân phố Phú Lộc) được thiết kế gồm các bậc địa hình cảnh quan, tạo các sân chơi, chỗ ngồi giao lưu ngắm cảnh trên triển đồi...

- Các vỉa hè được trồng cây bóng mát, các sân công cộng dạng vỉa hè mở rộng, là yếu tố đóng góp quan trọng cho hệ thống không gian mở công cộng.

d) Các khu nhà ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang, kết hợp dịch vụ:

- Mở rộng và nối thông các tuyến đường hiện trạng, đảm bảo bề rộng tối thiểu 4m.

- Đối với các công trình tiếp giáp các tuyến đường nội bộ có bề rộng đường nhỏ hơn 7,5m, khi xây dựng công trình, cần có khoảng lùi để đảm bảo khoảng cách từ tim đường đến mặt ngoài công trình tối thiểu là 3,75m. Tuy nhiên, nếu công trình có chiều sâu lô đất dưới 3m (tính từ lộ giới đường) và diện tích lô đất nhỏ hơn 30m², thì chỉ yêu cầu đảm bảo lộ giới đường tối thiểu là 4m, có thể không yêu cầu về khoảng lùi xây dựng.

- Tận dụng các khoảng đất trống, đất nông nghiệp trong khu dân cư để bố trí thêm các sân chơi nhỏ trong lõi cụm dân cư, bố trí cây bóng mát và ghế ngồi tạo thành các không gian vui chơi, sinh hoạt cộng đồng.

- Khuyến khích các hộ dân trồng thêm cây xanh, tạo các bồn hoa cảnh quan phía trước mặt tiền công trình.

e) Các khu nhà ở mới kết hợp dịch vụ (các khu đất tái định cư, tái phát triển tạo vốn phát triển hạ tầng, trên quỹ đất được thu hồi dọc theo các tuyến đường giao thông mở mới hoặc phát triển mới trên quỹ đất nông nghiệp – được thu hồi, chuyển đổi cùng các dự án phát triển hạ tầng):

- Là những dãy phố liên kế, với chiều cao không quá 7 tầng, có thể sử dụng đa chức năng, ở kết hợp dịch vụ..., đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

- Đối với các tuyến đường mở mới thực hiện thu hồi đất, bố trí tái định cư và tái phát triển – tạo vốn phát triển hạ tầng, hai bên các tuyến đường. Chiều sâu phần đất



thu hồi tính từ chỉ giới đường đỏ, tối thiểu 15m, tùy theo hiện trạng cụ thể của từng lô đất.

- Cho phép chia thành các lô đất có bề rộng mặt tiền khác nhau, để tạo ra các quy mô khác nhau, tạo điều kiện đáp ứng và thu hút đa dạng các nhu cầu sử dụng. Có thể kết hợp nhiều căn lại để thành các căn nhà có quy mô lớn hơn, để phù hợp với nhu cầu sử dụng, nhưng phải đảm bảo tuân thủ quy định về chỉ giới xây dựng, chiều cao công trình và đảm bảo không gây ô nhiễm môi trường.

- Hình thức xây dựng của các nhà liên kế có thể đa dạng, tùy theo nhu cầu sử dụng, nhưng cần tuân thủ quy định về khoảng lùi, mật độ xây dựng và cao không quá 7 tầng.

- Quy định chỉ giới xây dựng đối với phía sau của các lô đất xây dựng nhà liên kế, đảm bảo mỗi ô đất đều phải tổ chức sân sau với chiều sâu tối thiểu là 1,0m, tạo thành hành lang thông gió rộng tối thiểu 2m giữa các dãy nhà.

Bảng: Tổng hợp quy hoạch sử dụng đất


TT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
	Tổng diện tích đất khu vực quy hoạch	174,00	100,0	122
1	Đất công trình công cộng	3,62	2,1	2,5
-	Đất công trình công cộng	0,51		
-	Đất công trình công cộng dự trữ	0,64		
-	Đất trường học	2,48		
2	Đất cây xanh công viên, TĐTT công cộng	9,71	5,6	6,8
-	Đất cây xanh công viên công cộng	2,66		
-	Đất thể dục thể thao công cộng	0,48		
-	Đất vỉa hè mở rộng - quảng trường công cộng	2,05		
-	Đất cây xanh ven sông	4,52		
3	Đất ở kết hợp dịch vụ	103,23	59,3	72,2
-	Đất ở hiện trạng cải tạo, chỉnh trang	94,30		
-	Đất ở tái định cư - tái phát triển kết hợp dịch vụ - triển khai cùng các dự án giao thông và hạ tầng kề cận	5,36		
-	Đất ở phát triển mới có thể kết hợp dịch vụ - đất chỉ được thu hồi và chuyển đổi chức năng khi thực hiện các dự án giao thông và hạ tầng	3,57		
4	Đất cơ quan	0,31	0,2	0,2
5	Đất tôn giáo, di tích	3,73	2,1	

TT	Loại đất	Diện tích đất (ha)	Tỷ lệ (%)	Chỉ tiêu (m ² /người)
6	Đất dự trữ phát triển (có thể sử dụng cho một hoặc nhiều trong các loại đất sau: dịch vụ, nhà ở, công trình cộng đồng, sản xuất không gây ô nhiễm môi trường, giáo dục chuyên nghiệp, cây xanh - ưu tiên sử dụng cho chức năng dịch vụ hoặc công trình hỗn hợp)	2,30	1,3	1,6
7	Đất giao thông	46,07	26,5	32,2
-	Đất đường giao thông	45,83		
-	Đất bãi đỗ xe	0,24		
8	Đất kê kỹ thuật kết hợp cảnh quan cây xanh	3,36	1,9	
9	Mặt nước	1,66	1,0	

Điều 2. Tổ chức thực hiện

Giao Ủy ban nhân dân huyện hoàn chỉnh đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu vực phía Bắc thị trấn Diên Khánh trình cấp có thẩm quyền theo quy định.

Điều 3. Thường trực Hội đồng nhân dân huyện, các ban Hội đồng nhân dân huyện và các đại biểu Hội đồng nhân dân huyện giám sát việc tổ chức thực hiện Nghị quyết này trên các lĩnh vực, địa bàn thuộc phạm vi trách nhiệm được phân công.

Nghị quyết được Hội đồng nhân dân huyện Diên Khánh khóa XI, nhiệm kỳ 2016-2021, kỳ họp thứ 11 thông qua. /


Nơi nhận:

- TT. HĐND, UBND tỉnh Khánh Hòa;
- Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa;
- TTHU, HĐND, UBND, UBMT huyện;
- Đại biểu HĐND huyện;
- Các cơ quan, ban, ngành, đoàn thể huyện;
- Trung tâm công báo tỉnh;
- Trang Thông tin điện tử huyện;
- TT.HĐND, UBND các xã, thị trấn;
- Lưu: VP, TN.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH

Đặng Minh Hùng

