

Số: /QĐ-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2021

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Đồ án: Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Thành, huyện Tuy Phước**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*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 Xây dựng ngày 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

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

*Căn cứ Nghị định số 72/2019/NĐ-CP ngày 30/8/2019 của Chính phủ về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 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;*

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

*Căn cứ Thông tư số 12/2016/TT-BXD ngày 29/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc 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 Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định về việc Ban hành quy định về lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị và quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh; Quyết định số 35/2020/QĐ-UBND ngày 15/6/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 25/2019/QĐ-UBND ngày 27/6/2019 của UBND tỉnh Bình Định;*

*Căn cứ Hướng dẫn số 38/HD-SXD ngày 12/09/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về Hướng dẫn lập, thẩm định, phê duyệt, quản lý thực hiện quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng trên địa bàn tỉnh;*

*Căn cứ Quyết định số 1982/QĐ-CTUBND ngày 04/9/2013 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Thành, huyện Tuy Phước đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định số 5511/QĐ-UBND ngày 14/8/2020 của UBND huyện Tuy Phước, về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xã nông*

*thôn mới, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước đến năm 2020;*

*Căn cứ Văn bản số 1143/UBND-QH ngày 01/9/2020 của UBND huyện Tuy Phước về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Thành, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 7159/QĐ-UBND ngày 30/10/2020 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Nhiệm vụ và dự toán chi phí lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Thành, huyện Tuy Phước;*

*Xét đề nghị của UBND xã Phước Thành tại Tờ trình số 87/TTr-UBND ngày 15/7/2021, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án: Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Thành, huyện Tuy Phước do Công ty Cổ phần Tư vấn TKXD Hội Quy hoạch Bình Định lập, được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Văn bản số 171/PKT&HT- KQTD ngày 09/8/2021.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Thành, huyện Tuy Phước.

**2. Phạm vi ranh giới và quy mô quy hoạch xây dựng:**

**a. Phạm vi ranh giới:** Gồm 06 điểm dân cư, có phạm vi ranh giới cụ thể của từng điểm như sau:

- **Vị trí 01:** Xóm 2, Thôn Cảnh An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất trồng cây hàng năm còn lại;
  - + Phía Tây giáp: Đường hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp: Đường hiện trạng;
  - + Phía Bắc giáp: Đất trồng cây hàng năm còn lại.
- Diện tích quy hoạch: 410,6m<sup>2</sup>.

- **Vị trí 05:** Khu đất làng, xóm 5, thôn Cảnh An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất trồng cây hàng năm;
  - + Phía Tây giáp: Đường đất hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp: Đất trồng cây hàng năm;
  - + Phía Bắc giáp: Đất trồng cây hàng năm.
- Diện tích quy hoạch: 13.971,0 m<sup>2</sup>.

- **Vị trí 06:** Khu vườn Mít, xóm 5, thôn Cảnh An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất trồng cây hàng năm;
- + Phía Tây giáp: Đường hiện trạng;

- + Phía Nam giáp: Đường đất hiện trạng và khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đất trồng lúa.
- Diện tích quy hoạch: 5.315,4 m<sup>2</sup>.

- **Vị trí 07:** Khu Lỗ Đé, xóm 1, thôn Cảnh An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất ở hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Nghĩa địa;
- + Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đất ở hiện trạng và nghĩa địa.
- Diện tích quy hoạch: 2.828,0 m<sup>2</sup>.

- **Vị trí 08:** Ngõ Hải, thôn Cảnh An 2, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất ở hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đất ở hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đất ở hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đất ở hiện trạng.
- Diện tích quy hoạch: 3.337,1 m<sup>2</sup>.

- **Vị trí 09:** Ngõ Sáng, xóm 1, thôn Cảnh An 1, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- + Phía Đông giáp: Đất ở hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đất hành lang đường sắt;
- + Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đất ở hiện trạng.
- Diện tích quy hoạch: 1.003,2 m<sup>2</sup>.

#### **b. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Tổng diện tích quy hoạch: 2,69 ha (26.865,3 m<sup>2</sup>).
- Quy mô dân số khoảng: 280-350 người.

#### **3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:**

- Cụ thể hoá Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới, xã Phước Thành, huyện Tuy Phước đến năm 2020 đã được UBND huyện Tuy Phước phê duyệt tại 1982/QĐ-CTUBND ngày 04/9/2013;

- Triển khai quy hoạch chi tiết các điểm dân cư nêu trên nhằm tổ chức không gian kiến trúc cho khu vực quy hoạch, tạo quỹ đất phục vụ xây dựng dân cư, thương mại dịch vụ, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội, góp phần đẩy nhanh tốc độ đô thị hoá của địa phương.

- Kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, các dự án đã và đang triển khai trong khu vực quy hoạch với các khu vực lân cận theo hướng khu dân cư hiện đại và bền vững.

- Làm cơ sở pháp lý cho việc quản lý quy hoạch, quản lý xây dựng theo quy hoạch, lập các thủ tục về đất đai và thực hiện các bước chuẩn bị đầu tư xây dựng.

#### 4. Quy hoạch sử dụng đất:

##### 4.1. Vị trí 01

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở (01 lô)	300,0	73,06
2	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	110,6	26,94
	<b>Tổng cộng</b>	<b>410,6</b>	<b>100,00</b>

##### 4.2. Vị trí 05

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liên kế (67 lô)	7.872,1	56,35
2	Đất cây xanh đơn vị ở	1.057,7	7,57
3	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	5.041,2	36,08
	<b>Tổng cộng</b>	<b>13.971,0</b>	<b>100,00</b>

##### 4.3. Vị trí 06

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liên kế (14 lô)	2.308,5	43,43
2	Đất cây xanh đơn vị ở	1.149,1	21,62
3	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	1.857,8	34,95
	<b>Tổng cộng</b>	<b>5.315,4</b>	<b>100,00</b>

##### 4.4. Vị trí 07

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liên kế (08 lô)	1.347,6	47,65
2	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	1.480,4	52,35
	<b>Tổng cộng</b>	<b>2.828,0</b>	<b>100,00</b>

##### 4.5. Vị trí 08

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liên kế (13 lô)	2.169,6	65,01
2	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	1.167,5	34,99
	<b>Tổng cộng</b>	<b>3.337,1</b>	<b>100,00</b>

#### 4.6. Vị trí 09

**Bảng cân bằng sử dụng đất**

STT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở phân lô liên kế (03 lô)	512,0	51,04
2	Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật	491,2	48,96
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.003,2</b>	<b>100,00</b>

#### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

##### 5.1. Đất ở phân lô liên kế:

- Tổng diện tích: 14.509,8m<sup>2</sup>.
- Tổng số lô: 106 lô.
- Mật độ xây dựng:
  - + Đối với các lô đất có diện tích  $\leq 90$  m<sup>2</sup> thì mật độ xây dựng là 100%;
  - + Đối với các lô đất có diện tích = 100 m<sup>2</sup> thì mật độ xây dựng là 90%;
  - + Đối với các lô đất có diện tích = 200 m<sup>2</sup> thì mật độ xây dựng là 70%;
  - + Đối với các lô đất có diện tích = 300 m<sup>2</sup> thì mật độ xây dựng là 60%;
  - + Các lô có diện tích nằm giữa các giá trị trên thì nội suy.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 lần;
- Tầng cao dự kiến: 2-5 tầng.

##### 5.2. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích cây xanh đơn vị ở: 2.206,8 m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%. Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.

##### 5.3. Đất giao thông + hạ tầng kỹ thuật:

Diện tích đất xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật: 10.148,7m<sup>2</sup>. Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm lòng đường, vỉa hè và hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, PCCC.

#### 6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

Tất cả các vị trí quy hoạch là các điểm dân cư quy mô nhỏ, nằm xen cây trong các khu dân cư hiện trạng và có hệ thống hạ tầng kỹ thuật gắn kết với các khu dân cư hiện trạng nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các vị trí quy hoạch hầu hết được đầu nối và sử dụng chung với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật đã có, cụ thể:

##### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

###### a. San nền:

- Giải pháp san nền: Các vị trí thiết kế quy hoạch nằm xen cây trong các khu dân cư hiện trạng. Do đó việc san nền chủ yếu là đắp nền theo cao độ tim đường và khu dân cư hiện trạng nhằm đảm bảo đồng bộ theo quy hoạch chung; Hướng dốc san nền theo hướng dốc địa hình tự nhiên.

- Vật liệu san nền: San nền bằng đất sỏi đồi, chủ yếu là vận chuyển đất đến đắp. Độ chặt đầm nén yêu cầu của đắp nền phân lô là  $K = 0,90$ , đắp nền giao thông  $K=0,95$ .

#### **b. Thoát nước mưa:**

- Hướng thoát nước mưa: Theo nguyên tắc nước mặt tự chảy từ các lô đất ra các tuyến đường giao thông xung quanh.

- Tại các vị trí có xây dựng hệ thống thoát nước mưa sử dụng hệ thống mương có đan và mương hở, cống ngầm có tiết diện D600.

#### **6.2. Hệ thống giao thông:**

- Giao thông đối ngoại và đối nội: Hệ thống đường giao thông tiếp cận với các tuyến đường bê tông hiện trạng và các tuyến đường đối ngoại từ trong khu quy hoạch tiếp giáp vào các tuyến đường liên thôn, xã đáp ứng yêu cầu giao thông đối ngoại và đối nội thuận tiện. Các tuyến đường được nâng cấp và mở rộng để đáp ứng nhu cầu của toàn khu. Mạng lưới giao thông của khu được thiết kế thành các tuyến có quy mô khác nhau, tuân theo quy hoạch chung và quy hoạch phân khu.

Quy hoạch có định hướng lộ giới các tuyến đường theo đồ án quy hoạch chung và quy hoạch phân khu, mặt cắt ngang các tuyến đường bao gồm:

- Lộ giới 5m;
- Lộ giới 14m: (3,5m + 7,0m + 3,5m);
- Lộ giới 15m: (2,5m + 10,0m + 2,5m);
- Lộ giới 16m: (3,0m + 10,0m + 3,0m);
- Lộ giới 18m: (4,0m + 10,0m + 4,0m);

#### **6.3. Hệ thống cấp nước:**

- Hiện tại xã Phước Thành chưa có đầy đủ hệ thống cấp nước sạch cung cấp nước sinh hoạt cho các hộ dân trong xã. Trước mắt sẽ dùng nước giếng khoan, khơi, về lâu dài sẽ đầu nối với nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch chung của toàn xã.

#### **6.4. Hệ thống cấp điện:**

Nguồn cấp: Đầu nối với tuyến cấp điện sinh hoạt 0,4 kV đã được xây dựng cấp điện sinh hoạt cho các khu dân cư tiếp giáp với các vị trí quy hoạch. Đối với những khu quy hoạch lớn, nguồn điện lấy từ đường dây 22 kV, hạ trạm trong khu quy hoạch để cung cấp điện cho dân cư trong khu quy hoạch.

Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm trên vỉa hè.

#### **6.5. Thông tin liên lạc:**

Đầu nối với tuyến thông tin liên lạc đã được xây dựng cấp cho các khu dân cư tiếp giáp với các vị trí quy hoạch. Mạng lưới thông tin liên lạc bố trí đi nổi.

#### **6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:**

- Thoát nước bản: Trước mắt nước bản trong mỗi hộ gia đình được xử lý cục bộ qua hệ thống bể chứa, lắng, lọc đạt tiêu chuẩn VSMT rồi tự thấm. Tương lai đầu nối với hệ thống thoát nước thải chung của các khu dân cư của toàn xã.

- Quản lý chất thải rắn: Chất thải rắn được phân loại, thu gom tại nguồn trước khi đưa ra thùng rác công cộng để vận chuyển về khu xử lý rác thải tập trung để xử lý theo quy định (khu xử lý chất thải tập trung tại Long Mỹ).

**7. Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch:** Kèm theo hồ sơ đồ án quy hoạch.

**Điều 2. Tổ chức thực hiện:**

1. Quyết định này làm căn cứ để quản lý quy hoạch, quản lý đầu tư xây dựng theo quy hoạch theo quy định.

2. UBND xã Phước Thành phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ án quy hoạch được duyệt, đưa mốc giới ra thực địa, gửi hồ sơ quy hoạch cho các cơ quan có liên quan để lưu trữ, quản lý và triển khai thực hiện quy hoạch theo quy định. Trước khi thực hiện tổ chức bán đấu giá quyền sử dụng đất, Chủ đầu tư thực hiện công bố công khai Quyết định, các bản vẽ quy hoạch được duyệt và Quy định quản lý theo đồ án quy hoạch để thực hiện.

3. Giao các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Thành và các đơn vị có liên quan theo chức năng, nhiệm vụ của mình, tổ chức triển khai các phần việc có liên quan theo quy hoạch đã được phê duyệt theo đúng quy định.

**Điều 3.** Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng HĐND & UBND huyện, Trưởng các phòng: Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện, Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện, Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện, Phòng Nông nghiệp và PTNT huyện, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng và Phát triển quỹ đất huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Thành và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Như Điều 3;
- LĐVP, CVVP (K3);
- Lưu: VT; T 12 b

**CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Nam**