

Số: /QĐ-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2022

**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 Nghĩa, huyện Tuy Phước**

**CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN HUYỆN**

*Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19/06/2015; 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 18/6/2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;*

*Căn cứ Luật số 35/2018/QH14 ngày 20/11/2018 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 2241/QĐ-CTUBND ngày 23/11/2012 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;*

*Căn cứ Quyết định số 6519/QĐ-UBND ngày 23/9/2020 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;*

*Căn cứ Văn bản số 1340/UBND-QH ngày 07/10/2020 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 Nghĩa, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 7244/QĐ-UBND ngày 04/11/2020 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 Nghĩa, huyện Tuy Phước;*

*Xét đề nghị của Chủ tịch UBND xã Phước Nghĩa tại Tờ trình số 133/TTr-UBND ngày 24/11/2021 về việc thẩm định và 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 Nghĩa, huyện Tuy Phước, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết do Công ty TNHH Tư vấn XD&MT Nam Phương lập, được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Báo cáo số 28/BC-PKTHT ngày 26/01/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Các điểm dân cư năm 2020 tại xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

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

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

**a. Phạm vi ranh giới:** Gồm 07 điểm dân cư, có phạm vi ranh giới cụ thể của từng điểm như sau:

**Vị trí 01:** Khu dân cư trên nhà ông Võ Cử thuộc thôn Thọ Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đường đất hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Diện tích quy hoạch: 1.260,18m<sup>2</sup>.

**Vị trí 02:** Khu dân cư sau nhà ông Lê Văn Thạo thuộc thôn Thọ Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường đất hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Đất trồng lúa;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đường đất hiện trạng.

Diện tích quy hoạch: 1.432,30m<sup>2</sup>.

**Vị trí 03:** Khu dân cư trước nhà ông Ma Sĩ Dũng thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Mương hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đất trồng màu;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Diện tích quy hoạch: 1.061,68m<sup>2</sup>.

**Vị trí 04:** Khu dân cư trong UBND xã Phước Nghĩa thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Trụ sở UBND xã.

Diện tích quy hoạch: 590,51m<sup>2</sup>.

**Vị trí 05:** Khu dân cư ngoài nhà ông Phan Văn Bàn thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường ĐH 42;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đường BTXM hiện trạng.

Diện tích quy hoạch: 1.610,29m<sup>2</sup>.

**Vị trí 06:** Khu dân cư dưới ao cá Huỳnh Mai thuộc thôn Huỳnh Mai, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đất sản xuất kinh doanh;
- Phía Tây giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Nghĩa địa.

Diện tích quy hoạch: 1.776,26m<sup>2</sup>.

**Vị trí 07:** Khu dân cư ngoài ao cá Huỳnh Mai thuộc thôn Huỳnh Mai, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Đường BTXM hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Nam giáp: Đường đất hiện trạng;

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng.

Diện tích quy hoạch: 3.007,64m<sup>2</sup>.

### **b. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Tổng diện tích quy hoạch: 10.738,86m<sup>2</sup> (1,07ha).

- Tổng dân số quy hoạch khoảng 208 người.

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

- Cụ thể hoá Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã được UBND huyện Tuy Phước phê duyệt.

- 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, 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:**

**Bảng cân bằng sử dụng đất tổng cộng 07 vị trí:**

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐƠ	8.135,87	75,8	52
II	Đất công trình công cộng	CC	390,51	3,6	
III	Đất hạ tầng kỹ thuật (Mương thoát nước)	KT	174,04	1,6	
IV	Đất đường giao thông		2.038,44	19,0	
	<b>Tổng cộng</b>		<b>10.738,86</b>	<b>100,0</b>	

**Chi tiết sử dụng đất 07 vị trí như sau:**

- **Vị trí 01:** Khu dân cư trên nhà ông Võ Cử thuộc thôn Thọ Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐƠ	1.044,58	82,89	8	76,3 - 88,1	1÷4
2	Đất đường giao thông		215,60	17,11			
	<b>Tổng cộng</b>		<b>1.260,18</b>	<b>100,0</b>			

- **Vị trí 02:** Khu dân cư sau nhà ông Lê Văn Thạo thuộc thôn Thọ Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	854,38	59,7	7	76,4 - 89,3	1÷4
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Mương thoát nước)	KT	32,61	2,3			
3	Đất đường giao thông		545,31	38,1			
	Tổng cộng		1.432,30	100,0			

- **Vị trí 03:** Khu dân cư trước nhà ông Ma Sĩ Dũng thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	936,01	88,2	4	64,9 - 67,2	1÷4
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Ta luy)	KT	29,00	2,0			
3	Đất đường giao thông		96,67	6,7			
	Tổng cộng		1.061,68	100,0			

- **Vị trí 04:** Khu dân cư trong UBND xã Phước Nghĩa thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	200,00	33,9	1	70,0	1÷4
2	Đất công trình công cộng (Mở rộng UBND xã Phước Nghĩa)	CC	390,51	27,3		40,0	1÷3
	Tổng cộng		590,51	100,0			

- **Vị trí 05:** Khu dân cư ngoài nhà ông Phan Văn Bàn thuộc thôn Hưng Nghĩa, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	1.137,57	70,6	6	58,9 - 79,4	1÷4
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Mương thoát nước)	KT	62,45	3,9			
3	Đất đường giao thông		410,27	25,5			
	Tổng cộng		1.610,29	100,0			

- **Vị trí 06:** Khu dân cư dưới ao cá Huỳnh Mai thuộc thôn Huỳnh Mai, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	1.513,47	85,2	9	64,0 - 84,9	1÷ 4
2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Mương thoát nước)	KT	49,99	2,8			
3	Đất đường giao thông		212,80	12,0			
	Tổng cộng		1.776,26	100,0			

- **Vị trí 07:** Khu dân cư ngoài ao cá Huỳnh Mai thuộc thôn Huỳnh Mai, xã Phước Nghĩa, huyện Tuy Phước:

TT	Loại đất	Kí hiệu	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
1	Đất ở nông thôn quy hoạch mới	ĐO	2.449,86	81,5	17	72,9 - 86,9	1÷ 4
2	Đất đường giao thông		557,78	18,5			
	Tổng cộng		3.007,64	100,0			

### 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

- Thực hiện tuân thủ theo từng vị trí chi tiết trên.
- Tổng diện tích khu đất quy hoạch 07 vị trí: 10.738,86m<sup>2</sup> (1,07ha).
- Quy mô dân số: khoảng 208 người.
- Tổng số lô quy hoạch: 52 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.
- Tầng cao: 1-4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 3,6 lần.

### 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 đan xen 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 đan xen 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 rãnh chữ nhật  $B=500\text{mm}$ , có nắp đan; độ dốc đáy cống, rãnh nhỏ nhất  $0,3\%$ .

### **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, đường xã, đường huyện 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.

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

- Lộ giới 5,5m : (1,0m + 3,5m + 1,0m);
- Lộ giới 14m : (3,5m + 7,0m + 3,5m);
- Lộ giới 16m : (3,5m + 9,0m + 3,5m).

### **6.3. Hệ thống cấp nước:**

- Hiện tại xã Phước Nghĩa 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 hoặc giếng khơi, về lâu dài sẽ đầu nối với nguồn nước cấp từ hệ thống cấp nước sạch chung của toàn xã.

- Tổng nhu cầu dùng nước 07 vị trí (52 hộ):  $20,8\text{m}^3$ / ngày đêm.

### **6.4. Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện: Tại các vị trí quy hoạch đã có mạng lưới điện 0.4kv cấp cho dân cư khu vực. Do quy mô quy hoạch tại các vị trí không lớn, nên sẽ tiến hành đầu trực tiếp vào tuyến điện hiện trạng. Riêng tại vị trí 01, vị trí 02, vị trí 06, vị trí 07 sẽ xây dựng đường dây 0.4kv và chiếu sáng từ các trụ 0.4kv hiện trạng theo các tuyến đường bê tông vào vị trí cấp cho các hộ dân.

- Tổng công suất 07 vị trí (52 hộ): 156kW.

### **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:**

- Hệ thống thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa và tổ chức đấu nối khi có nhà máy xử lý nước thải tập trung. Trước mắt nước bẩn trong mỗi hộ gia đình được xử lý cục bộ qua hệ thống bể chứa, lắng, lọc đạt tiêu chuẩn VSMT rồi tự thấm.

- 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.

**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 Nghĩa 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, ban: 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 Nghĩa 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, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Nghĩa 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.

**CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Nam**