

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 2021 tại xã Phước Hoà, 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 1478/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tuy Phước đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050;

Căn cứ Quyết định số 3881/QĐ-UBND ngày 20/9/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc công nhận xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước là đô thị loại V;

Căn cứ Văn bản số 856/UBND-QH ngày 24/6/2021 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 2021 tại xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 31/3/2022 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 2021 tại xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước;

Theo đề nghị của UBND xã Phước Hoà tại Tờ trình số 36/TTr-UBND ngày 08/4/2022 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 2021 tại xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết do Công Ty TNHH Xây dựng tổng hợp Minh Đăng lập, đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Báo cáo số 198/BC-PKT&HT ngày 15/7/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Các điểm dân cư năm 2021 tại xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Các điểm dân cư năm 2021 tại xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước.

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

a. Phạm vi ranh giới: Gồm 05 điểm dân cư, có phạm vi ranh giới cụ thể của từng điểm như sau:

Vị trí 01: Khu dân cư phía trước nhà ông Võ Bảy thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Chùa Từ Vân;
- Phía Nam giáp: Đường bê tông hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.

Diện tích: 18.561,6m².

Quy mô dân số khoảng: 337 người.

Vị trí 02: Khu dân cư phía đông Trường Mầm non Phước Hoà thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hoà, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Mương thủy lợi;
- Phía Tây giáp: Trường Mầm non Phước Hoà;
- Phía Nam giáp: Mương thủy lợi;

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.

Diện tích: 11.433,8m².

Quy mô dân số khoảng: 207 người.

Vị trí 03: Khu dân cư ở Đội 13 thôn Kim Tây thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp: Sông cây me;

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.

Diện tích: 1.617,3m².

Quy mô dân số khoảng: 24 người.

Vị trí 04: Khu dân cư phía trước nhà ông Trần Minh An thuộc thôn Kim Xuyên, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp: Sông cây me;

- Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.

Diện tích: 6.928,6m².

Quy mô dân số khoảng: 96 người.

Vị trí 05: Khu dân cư phía trên nhà ông Võ Ngọc Bích thuộc thôn Kim Xuyên, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước. Vị trí này có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng;

- Phía Nam giáp: Tỉnh lộ ĐT 636;

- Phía Bắc giáp: Đất nghĩa địa.

Diện tích: 491,1m².

Quy mô dân số khoảng: 4 người.

b. Quy mô quy hoạch xây dựng:

- Tổng diện tích quy hoạch: 39.032,4m² (3,9ha).

- Tổng dân số quy hoạch khoảng 668 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- 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:

Bảng cân bằng sử dụng đất tổng cộng 05 vị trí:

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô
I	Đất ở	15.859,20	40,6	137
II	Đất cây xanh	1.319,8	3,4	
III	Đất giao thông + HTKT + Cây xanh cách ly	21.853,4	56,0	
	Tổng cộng	39.032,40	100	

Chi tiết sử dụng đất 05 vị trí như sau:

- **Vị trí 01:** Khu dân cư phía trước nhà ông Võ Bảy thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
I	Đất ở	6.441,9	34,7	62	65,3 - 100	1 ÷ 5
II	Đất cây xanh	1.119,1	6,0			
III	Đất giao thông + HTKT	11.000,6	59,3			
	Tổng cộng	18.561,60	100			

- **Vị trí 02:** Khu dân cư phía đông Trường Mầm non Phước Hòa thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
I	Đất ở	5.051,4	44,2	44	60,0 - 100	1 ÷ 5
II	Đất cây xanh	200,7	1,8			
III	Đất giao thông + HTKT	6.181,7	54,0			
	Tổng cộng	11.433,8	100			

- **Vị trí 03:** Khu dân cư ở Đội 13 thôn Kim Tây thuộc thôn Kim Tây, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
I	Đất ở	983,60	60,8	6	70,0 - 87,1	1÷ 5
II	Đất giao thông + HTKT	633,70	39,2			
	Tổng cộng	1.617,3	100			

- **Vị trí 04:** Khu dân cư phía trước nhà ông Trần Minh An thuộc thôn Kim Xuyên, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
I	Đất ở	3.048,7	44,0	24	68,1 - 97,5	1÷ 5
II	Đất giao thông + HTKT + Đất cây xanh cách ly	3.879,9	56,0			
	Tổng cộng	6.928,6	100			

- **Vị trí 05:** Khu dân cư phía trên nhà ông Võ Ngọc Bích thuộc thôn Kim Xuyên, xã Phước Hòa, huyện Tuy Phước.

TT	Loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao TB
I	Đất ở	333,6	67,9	1	58,3	1÷ 5
II	Đất giao thông + HTKT	157,5	32,1			
	Tổng cộng	491,1	100			

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

5.1. Đất ở:

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch: 15.859,20m². Tổng số lô: 137 lô.

- Mật độ xây dựng:

+ Đối với các lô đất có diện tích ≤ 90 m² thì mật độ xây dựng là 100%;

+ Đối với các lô đất có diện tích = 100 m² thì mật độ xây dựng là 90%;

+ Đối với các lô đất có diện tích = 200 m² thì mật độ xây dựng là 70%;

+ Đối với các lô đất có diện tích = 300 m² 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: 5 lần; tầng cao tối đa: 5 tầng.

- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau của lô đất lùi 2m đối với lô đất có chiều dài ≥18m và 1,5m đối với lô đất có chiều dài <18m.

5.2. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích 1.319,8m².
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05lần.

5.3. Đất giao thông + HTKT + Cây xanh cách ly:

- Tổng diện tích: 21.853,4m².
- 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 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 tìm 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:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế là hệ thống thoát nước mưa đi riêng với hệ thống thoát nước thải, thoát nước theo phương án tự chảy.

- Xây dựng hoàn chỉnh hệ thống công thoát nước mưa được đặt dưới vỉa hè và các hố ga thu nước. Tất cả các tuyến công thoát nước mưa được đặt một phía bên đường, phía còn lại sẽ được thu gom nước bằng hệ thống công D600 đầu qua đường.

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 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 vực quy hoạch được thiết kế thành các tuyến có quy mô khác nhau, tuân theo quy hoạch chung.

Quy hoạch các tuyến đường có lộ giới bao gồm: 18m (6m-8m-4m); 18m (5m-8m-5m); 16m (3,0m-4m-2,0m-4m-3,0m); 16m (4,0m-8m-4,0m); 14m (3,5m-7m-3,5m); 12m (3m-6m-3m); 9m (1,5m-6m-1,5m); 9m (2,0m-6m-1,0m).

6.3. Hệ thống cấp nước:

Các vị trí quy hoạch đã có tuyến cấp nước sạch sẽ đầu nối vào hệ thống này, những vị trí quy hoạch hệ thống cấp nước sạch nông thôn chưa dẫn tới, trước mắt sẽ dùng nước giếng khoan, khơi, về lâu dài sẽ đầu nối vào tuyến nước sạch nông thôn.

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn điện: Tại các vị trí quy hoạch đã có mạng lưới điện 0,4kV cấp cho khu dân cư hiện trạng. Do quy mô quy hoạch tại các vị trí không lớn, nên sẽ xây dựng đường dây 0,4kV đầu nối vào tuyến điện hiện trạng cấp cho các hộ dân và chiếu sáng công cộng; riêng vị trí 01 sẽ tiến hành hạ 01 trạm biến áp 250kVA để phục vụ nhu cầu sinh hoạt.

6.5. Thông tin liên lạc:

Đầu nối với tuyến thông tin liên lạc hiện hữu; mạng lưới thông tin liên lạc bố trí đi nối.

6.6. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải được thiết kế độc lập với hệ thống thoát nước mưa và tổ chức đầu 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 đề án quy hoạch: Kèm theo hồ sơ đề 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 Hoà có trách nhiệm phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đề án quy hoạch được duyệt (chậm nhất là 15 ngày kể từ ngày quy hoạch được phê duyệt); tổ chức lập và phê duyệt hồ sơ cấm mốc giới theo quy hoạch xây dựng đã được phê duyệt (không quá 30 ngày, kể từ ngày đề án quy hoạch xây dựng được phê duyệt); việc cấm mốc giới ngoài thực địa phải được hoàn thành trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày hồ sơ mốc giới được phê duyệt; 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.

3. Giao Trưởng phòng 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, Chủ tịch UBND xã Phước Hoà 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 phòng 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&PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND xã Phước Hoà 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