

Số: /QĐ-UBND

Tuy Phước, ngày tháng năm 2023

**QUYẾT ĐỊNH**

**V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500  
Đồ án: Các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân,  
huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng  
giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân**

**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 18/6/2014 và 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;*

*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 04/2022/TT-BXD ngày 24/10/2022 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc Quy định về hồ sơ của nhiệm vụ và đồ án quy hoạch xây dựng vùng liên huyện, quy hoạch xây dựng vùng huyện, quy hoạch đô thị, quy hoạch xây dựng khu chức năng và quy hoạch nông thôn;*

*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 2223/QĐ-UBND ngày 15/10/2013 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước đến năm 2020;*

*Căn cứ Văn bản số 6216/UBND-KT ngày 25/10/2022 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương quy hoạch các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến – Diêm Vân;*

*Căn cứ Văn bản số 1807/UBND-QH ngày 07/11/2022 của UBND huyện Tuy Phước về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân;*

*Căn cứ Quyết định số 8509/QĐ-UBND ngày 06/12/2022 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 khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân;*

*Theo đề nghị của UBND xã Phước Thuận tại Tờ trình số 11/TTr-UBND ngày 06/02/2023 về việc thẩm định và phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án: Các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết do Công ty TNHH tư vấn xây dựng và Môi trường Nam Phương lập đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Báo cáo số 32/BC-PKT&HT ngày 20/02/2023.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân, với các nội dung như sau:

**1. Tên đồ án:** Các khu đất thuộc dự án khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân, huyện Tuy Phước để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến - Diêm Vân.

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

**a. Phạm vi ranh giới:** Gồm 08 vị trí, có phạm vi ranh giới cụ thể như sau:

#### **a.1. Vị trí 01:**

- Vị trí này có giới cận:

+ Phía Đông giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;

+ Phía Tây giáp: Đường ĐS1 hiện trạng;

+ Phía Nam giáp: Đường ĐS5 hiện trạng;

- + Phía Bắc giáp: Đường ĐS4 hiện trạng.
- Diện tích: 1.350,73m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 48 người.

**a.2. Vị trí 02:**

- Vị trí này có giới cận:
- + Phía Đông giáp: Đường ĐS3 hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đường ĐS4 hiện trạng.
- Diện tích: 163,45m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 8 người.

**a.3. Vị trí 03:**

- Vị trí này có giới cận:
- + Phía Đông giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường ĐS3 hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường ĐS5 hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng.
- Diện tích: 199,05m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 8 người.

**a.4. Vị trí 04:**

- Vị trí này có giới cận:
- + Phía Đông giáp: Đường ĐS2 hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Trụ sở thôn Thanh Vân Tây;
- + Phía Bắc giáp: Đường ĐS4 hiện trạng.
- Diện tích: 673,88m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 24 người.

**a.5. Vị trí 05:**

- Vị trí này có giới cận:
- + Phía Đông giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
- + Phía Tây giáp: Đường ĐS2 hiện trạng;
- + Phía Nam giáp: Đường ĐS4 hiện trạng;
- + Phía Bắc giáp: Đường bê tông hiện trạng.

- Diện tích: 251,34m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 8 người.

**a.6. Vị trí 06:**

- Vị trí này có giới cận:
  - + Phía Đông giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
  - + Phía Tây giáp: Đường ĐS2 hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp: Trường Mẫu giáo Phước Thuận;
  - + Phía Bắc giáp: Đường ĐS4 hiện trạng.
- Diện tích: 625,95m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 20 người.

**a.7. Vị trí 07:**

- Vị trí này có giới cận:
  - + Phía Đông giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
  - + Phía Tây giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
  - + Phía Bắc giáp: Đường ĐS4 hiện trạng.
- Diện tích: 111,05m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 4 người.

**a.8. Vị trí 08:**

- Vị trí này có giới cận:
  - + Phía Đông giáp: Đường ĐS6 hiện trạng;
  - + Phía Tây giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng;
  - + Phía Nam giáp: Đường ĐS5 hiện trạng;
  - + Phía Bắc giáp: Đất ở khu dân cư hiện trạng.
- Diện tích: 1.475,96m<sup>2</sup>.
- Quy mô dân số khoảng: 48 người.

**b. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Tổng diện tích quy hoạch: 4.851,41m<sup>2</sup>.
- Tổng dân số quy hoạch khoảng 168 người.

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

- Triển khai quy hoạch chi tiết nêu trên nhằm tạo quỹ đất để phục vụ bố trí tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng giải phóng mặt bằng dự án Tuyến đường ven biển, đoạn Cát Tiến – Diêm Vân.

- 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 08 vị trí:**

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô
1	Đất ở	4.851,41	100	42
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.851,41</b>	<b>100</b>	

#### Chi tiết sử dụng đất 08 vị trí như sau:

##### - Vị trí 01:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	1.350,73	100	12	81,5 – 88,8	6	5,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.350,73</b>	<b>100</b>				

##### - Vị trí 02:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	163,45	100	2	100	6	6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>163,45</b>	<b>100</b>				

##### - Vị trí 03:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	199,05	100	2	89,5 – 93,2	6	5,6
	<b>Tổng cộng</b>	<b>199,05</b>	<b>100</b>				

##### - Vị trí 04:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	673,88	100	6	77,5 – 96,4	6	5,8
	<b>Tổng cộng</b>	<b>673,88</b>	<b>100</b>				

##### - Vị trí 05:

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	251,34	100	2	81,3 – 88,4	6	5,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>251,34</b>	<b>100</b>				

**- Vị trí 06:**

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	625,95	100	5	80,4 – 89,3	6	5,4
	<b>Tổng cộng</b>	<b>625,95</b>	<b>100</b>				

**- Vị trí 07:**

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	111,05	100	1	87,8	6	5,3
	<b>Tổng cộng</b>	<b>111,05</b>	<b>100</b>				

**- Vị trí 08:**

TT	Loại đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Tỷ lệ (%)	Số lô	MĐ XD (%)	Tầng cao tối đa	Hệ số SĐĐ tối đa
1	Đất ở	1.475,96	100	12	72,5 – 98,1	6	5,9
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.475,96</b>	<b>100</b>				

**5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:**

**Đất ở:**

- Tổng diện tích đất ở quy hoạch: 4.851,41m<sup>2</sup>. Tổng số lô: 42 lô.
- Mật độ xây dựng:
  - + Đối với các lô đất có diện tích ≤ 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: 6 lần; tầng cao tối đa: 6 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGĐĐ, 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.
- Độ vươn tối đa ban công tùy thuộc vào lộ giới đường, cụ thể:
  - + Từ 7m đến 12m: độ vươn tối đa ban công là 0,9m.

+ Lớn hơn 12m đến 15m: độ vươn tối đa ban công là 1,2m.

+ Lớn hơn 15m: độ vươn tối đa ban công là 1,4m.

## **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 trong khu dân cư hiện trạng cho nên hệ thống hạ tầng kỹ thuật của các vị trí quy hoạch hầu hết được đấu nối và sử dụng chung với hệ thống các công trình hạ tầng kỹ thuật hiện trạng của Khu tái định cư vùng ngập lũ thôn Quảng Vân và dự án khu tái định cư Quảng Vân của Ban quản lý dự án Nông nghiệp & PTNT tỉnh.

### **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.

- Cao độ thiết kế san nền từng vị trí như sau:

+ Vị trí 01: Cao độ san nền cao nhất: + 3,0m; thấp nhất: + 2,20m.

+ Vị trí 02: Cao độ san nền: + 2,20m.

+ Vị trí 03: Cao độ san nền cao nhất: + 2,67m; thấp nhất: + 2,50m.

+ Vị trí 04: Cao độ san nền cao nhất: + 2,40m; thấp nhất: + 2,20m.

+ Vị trí 05: Cao độ san nền: + 2,20m.

+ Vị trí 06: Cao độ san nền cao nhất: + 2,40m; thấp nhất: + 2,20m.

+ Vị trí 07: Cao độ san nền: + 2,20m.

+ Vị trí 08: Cao độ san nền cao nhất: + 2,56m; thấp nhất: + 2,20m.

#### **b. Thoát nước mưa:**

Sử dụng hệ thống thu nước mặt dọc các tuyến đường đã xây dựng, sau đó thoát ra sông Hà Thanh.

### **6.2. Hệ thống giao thông:**

Sử dụng hệ thống giao thông hiện trạng đã xây dựng, các tuyến đường có lộ giới: 8,0m (2,5-3-2,5m), 10,0m (3,5-3-3,5m), 20,0m (4,0-12,0-4,0m).

### **6.3. Hệ thống cấp nước:**

- Nguồn cấp: Đấu nối vào hệ thống cấp nước sạch nông thôn hiện trạng quanh các vị trí quy hoạch.

- Tổng nhu cầu cấp nước 08 vị trí (42 hộ): 13,44 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

Trong đó:

- + Vị trí 01: 3,84 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 02: 0,64 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 03: 0,64 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 04: 1,92 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 05: 0,64 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 06: 1,60 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 07: 0,32 m<sup>3</sup>/ngày đêm.
- + Vị trí 08: 3,84 m<sup>3</sup>/ngày đêm.

#### **6.4. Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện: Đầu nối vào hệ thống cấp điện 0,4kv hiện trạng tại các vị trí quy hoạch.

- Tổng công suất 08 vị trí (42 hộ): 55,44kW/ngày đêm.

Trong đó:

- + Vị trí 01: 15,84kW/ngày đêm.
- + Vị trí 02: 2,64 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 03: 2,64 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 04: 7,92 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 05: 2,64 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 06: 6,60 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 07: 1,32 kW/ngày đêm.
- + Vị trí 08: 15,84 kW/ngày đêm.

#### **6.5. Thông tin liên lạc:**

Đầu nối với tuyến thông tin liên lạc hiện hữu.

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

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải 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 thải 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 Thuận phối hợp với các cơ quan, đơn vị có liên quan tổ chức công bố, công khai đồ 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 đồ 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 Thuận 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 Thuận 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**