

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: Chính trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, 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 Quy hoạch Đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17/06/2009;*

*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 37/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về lập, thẩm định, phê duyệt và quản lý quy hoạch đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 38/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian, kiến trúc, cảnh quan đô thị;*

*Căn cứ Nghị định số 39/2010/NĐ-CP ngày 07/04/2010 của Chính phủ về quản lý không gian xây dựng ngầm đô thị;*

*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 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 12/9/2019 của Sở Xây dựng Bình Định về việc 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 2338/QĐ-UBND ngày 12/7/2018 của UBND tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035;*

*Căn cứ Văn bản số 902/UBND-KT ngày 22/02/2021 của UBND tỉnh Bình Định về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Văn bản số 238/UBND-QH ngày 01/03/2021 của UBND huyện Tuy Phước về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 1322/QĐ-UBND ngày 26/03/2021 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 Đề án: Chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước;*

*Theo đề nghị của UBND xã Phước Lộc tại Tờ trình số 51/TTr-UBND ngày 12/5/2022 về việc thẩm định và phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước, 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 132/BC-PKT&HT ngày 17/5/2022.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đề án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đề án:** Chỉnh trang, nâng cấp khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước.

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

**a. Phạm vi ranh giới:** Địa điểm lập quy hoạch thuộc khu trung tâm xã Phước Lộc, huyện Tuy Phước; có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Đất trồng lúa, đất nghĩa địa và khu dân cư;
- Phía Tây giáp: Đất trồng lúa, đất nghĩa địa và khu dân cư;
- Phía Nam giáp: Đất trồng lúa, đất nghĩa địa và khu dân cư;
- Phía Bắc giáp: Khu dân cư và Quốc lộ 19.

**b. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Tổng diện tích quy hoạch: 123.798,26m<sup>2</sup> (12,37ha).
- Quy mô dân số khoảng: 1.084 người.

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

- Cụ thể hoá đề án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5.000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 12/7/2018.

- Triển khai quy hoạch chi tiết 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 chỉnh trang và phát triển đô thị.

- 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**

TT	LOẠI ĐẤT	KÝ HIỆU	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )	MĐXD (%)	TẦNG CAO TỐI ĐA	HỆ SỐ SDD TỐI ĐA	TỶ LỆ (%)
	<b>TỔNG DIỆN TÍCH</b>		<b>123.798,26</b>				<b>100,0</b>
<b>I</b>	<b>Đất ở</b>		<b>30.457,51</b>				24,60
<b>1</b>	<b>Đất ở hiện trạng</b>		<b>1.277,75</b>				1,03
	Đất ở hiện trạng	OHT	1.277,75				
<b>2</b>	<b>Đất ở quy hoạch mới (271 lô)</b>	<b>LK</b>	<b>29.179,76</b>	<b>67,9-90</b>	<b>5</b>	<b>4,50</b>	<b>23,57</b>
	Đất ở liên kế 1 (14 lô)		1.486,14	81,4-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 2 (28 lô)		2.972,28	81,4-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 3 (30 lô)		3.055,00	84,5-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 4 (17 lô)		1.891,83	84,5-89,9	5	4,50	
	Đất ở liên kế 5 (25 lô)		2.575,00	82,5-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 6 (25 lô)		2.575,00	82,5-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 7 (7 lô)		737,50	82,5-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 8 (31 lô)		3.498,65	67,9-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 9 (24 lô)		2.703,00	78,9-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 10 (22 lô)		2.479,31	79,3-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 11 (21 lô)		2.308,05	77,9-90	5	4,50	
	Đất ở liên kế 12 (27 lô)		2.898,00	82,1-90	5	4,50	
<b>II</b>	<b>Đất thương mại dịch vụ</b>	<b>TMDV</b>	<b>8.578,52</b>				<b>6,93</b>
	Đất TMDV 1		2.019,55	70,0	7	4,90	
	Đất TMDV 2		525,91	50,0	7	3,50	
	Đất TMDV 3		4.061,83	40,0	3	1,20	
	Đất TMDV HT		1.971,23	70,0	7	4,90	
<b>III</b>	<b>Đất cây xanh công viên</b>		<b>3.372,76</b>	<b>5,0</b>	<b>1</b>	<b>0,05</b>	<b>2,72</b>
	Cây xanh công viên 1		592,88				
	Cây xanh công viên 2		1.766,85				
	Cây xanh công viên 3		1.013,03				
<b>IV</b>	<b>Đất cây xanh cách ly</b>		<b>2.005,89</b>				<b>1,62</b>
<b>V</b>	<b>Hành lang an toàn tuyến điện 110kV</b>		<b>6.056,83</b>				<b>4,89</b>
<b>VI</b>	<b>Hạ tầng kỹ thuật</b>		<b>14.704,57</b>				<b>11,88</b>

1	Xử lý nước thải	XLNT	280,00				
2	Mương nước		5.682,56				
3	Đất hạ tầng kỹ thuật taluy		8.742,01				
<b>VII</b>	<b>Giao thông</b>		<b>58.622,20</b>				<b>47,35</b>
	Đất giao thông nội bộ		57.770,37				46,66
	Đất bãi đỗ xe	P	851,81				0,69

## 5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

### 5.1. Đất ở liên kế:

- Tổng diện tích: 29.179,76m<sup>2</sup>. Tổng số lô: 271 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa 67,9% - 90%; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,5 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 thương mại – dịch vụ :

- Tổng diện tích: 8.578,52m<sup>2</sup>.
- Khu đất TMDV 1, TMDV HT mật độ xây dựng tối đa 70%; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,9 lần; Tầng cao tối đa 7 tầng, chiều cao tối đa 32m.
- Khu đất TMDV 2 mật độ xây dựng tối đa 50%; hệ số sử dụng đất tối đa: 4,9 lần; Tầng cao tối đa 7 tầng, chiều cao tối đa 32m.
- Khu đất TMDV 3 mật độ xây dựng tối đa 40%, hệ số sử dụng đất tối đa: 1,2 lần; Tầng cao tối đa 3 tầng, chiều cao tối đa 14m.

### 5.3. Đất cây xanh:

- Tổng diện tích 3.372,76m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%; Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05lần; Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

### 5.4. Đất giao thông:

- Tổng diện tích 58.622,20m<sup>2</sup>.
- Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm bãi đỗ xe, 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:

### 6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

#### a. San nền:

- Cao độ san nền khu quy hoạch chọn tần suất P=5% là phù hợp với định hướng quy hoạch chung, san nền trong khu vực chủ yếu là đắp nền.
- Cao độ san nền thấp nhất của khu quy hoạch thiết kế là +6,00 và cao nhất là +7,63m. Phía Tây tuyến điện 110kV hướng dốc san nền từ Tây Nam sang Đông Bắc, phía Đông tuyến điện 110kV hướng dốc san nền từ Đông Bắc sang hướng Tây Nam.

#### 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.

- Toàn bộ mạng lưới thoát nước sử dụng hệ thống công ngầm BTCT có tiết diện D600, D800, D1200.

- Ngoài ra, bố trí các tuyến mương thoát nước tại các vị trí tiếp giáp với khu dân cư hiện trạng để đảm bảo thoát nước tránh ngập úng cục bộ.

## **6.2. Hệ thống giao thông:**

- Các trục đường chính cơ bản tuân thủ theo đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/5000 Khu vực phía Tây Bắc thành phố Quy Nhơn và vùng phụ cận đến năm 2035 đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2338/QĐ-UBND ngày 12/7/2018.

- Giao thông đối ngoại:

- + Đường ĐS3: Lộ giới 22,5m (mặt đường  $2 \times 7,5 = 15\text{m}$ ; dải phân cách 1,5m; vỉa hè  $2 \times 3 = 6\text{m}$ ) kết nối với đường Quốc lộ 19.

- + Đường N6: Lộ giới 19,5m (6m - 9m - 4,5m) kết nối với đường Quốc lộ 19.

- Giao thông đối nội: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ có lộ giới 22,5m (3,0m-16,5m-3,0m); 19m (6,0m-7,0m-6,0m); 18m (4,5m-9,0m-4,5m); 16,5m (3,5m-7,0m-6,0m); 14m (3,5m-7,0m-3,5m); 13,5m (3,0m-7,0m-3,5m); 9,0m (3,0m-6,0m-0m) kết nối các khu chức năng với nhau, tạo nên hệ thống giao thông hoàn chỉnh trong khu dân cư.

## **6.3. Hệ thống cấp nước:**

- Khu vực quy hoạch chưa có hệ thống cấp nước chung, trước mắt nguồn nước phục vụ cho toàn khu quy hoạch sử dụng từ nguồn nước giếng khoan để cấp nước sinh hoạt; về lâu dài khi khu vực quy hoạch có hệ thống cấp nước chung thì thực hiện việc đấu nối tại 02 vị trí dọc Quốc lộ 19 theo sơ đồ cấp nước (*Hệ thống cấp nước sinh hoạt xã Phước Lộc, Phước Hiệp và vùng phụ cận huyện Tuy Phước đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt chủ trương đầu tư tại Quyết định số 548/QĐ-UBND ngày 09 tháng 02 năm 2021*).

- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng  $193,51\text{m}^3/\text{ngày đêm}$ .

- Cấp nước chữa cháy: Hệ thống cấp nước chữa cháy thiết kế riêng với hệ thống cấp nước sinh hoạt. Hạng cứu hỏa bố trí nối dọc theo các tuyến đường, tuân thủ theo các quy định về PCCC.

## **6.4. Hệ thống cấp điện:**

- Nguồn điện chính sẽ được đấu nối từ tuyến 22kV hiện có dọc theo tuyến đường Quốc lộ 19. Xây dựng 03 trạm biến áp có công suất 400KVA, tổng nhu cầu cấp điện: 1.216,6KVA.

- Hệ thống đường dây cấp điện cho khu quy hoạch bố trí đi ngầm, kết hợp với hệ thống cấp điện chiếu sáng, thông tin liên lạc đảm bảo theo quy định.

## **6.5. Thông tin liên lạc:**

Đầu nối với tuyến thông tin liên lạc hiện hữu dọc đường Quốc lộ 19. Mạng lưới thông tin liên lạc bố trí đi ngầm.

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

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước mưa. Nước thải sau khi xử lý bằng bể tự hoại tại mỗi gia đình được thu gom, tự chảy về khu xử lý nước thải ở phía Nam của khu quy hoạch để xử lý theo quy định.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải sinh hoạt được thu gom, vận chuyển về khu xử lý chất 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 Lộc có trách nhiệm 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 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 Lộc 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 Lộc và Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

#### **Nơi nhận:**

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

**CHỦ TỊCH**

**Huỳnh Nam**