

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: Khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì,  
thị trấn Diêu Trì, 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 ngày 17/06/2009;*

*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 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 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 2832/UBND-KT ngày 27/5/2019 của UBND tỉnh Bình*

*Định về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết 1/500 Các khu dân cư mới tại thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước;*

*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 Văn bản số 453/UBND-QH ngày 03/6/2019 của UBND huyện Tuy Phước về việc lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Các khu dân cư mới tại thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước;*

*Căn cứ Quyết định số 7658/QĐ-UBND ngày 30/10/2019 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: Khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước;*

*Theo đề nghị của Chủ tịch UBND thị trấn Diêu Trì tại Tờ trình số 123/TTr-UBND ngày 08/9/2022 và của Trưởng phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện tại Báo cáo số 289/BC-PKT&HT ngày 25/10/2022, kèm theo hồ sơ thuyết minh và thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đồ án: Khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước do Chi nhánh Bình Định - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng Phương Việt lập.*

## **QUYẾT ĐỊNH:**

**Điều 1.** Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

**1. Tên đồ án:** Khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước.

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

**a. Phạm vi ranh giới:** Thuộc khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước; có giới cận cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp: Quốc lộ 1A (Đường Trần Phú);
- Phía Tây giáp: Đất hành lang đường sắt Bắc – Nam;
- Phía Nam giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Bắc giáp: Ranh giới thị trấn Tuy Phước (đoạn cầu Ông Đô).

### **b. Quy mô quy hoạch xây dựng:**

- Tổng diện tích quy hoạch: 27.316,8m<sup>2</sup> (2,73ha).
- Quy mô dân số khoảng: 356 người.

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

- Cụ thể hóa 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 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 khu dân cư Mộc Phước Tài, khu phố Diêu Trì, thị trấn Diêu Trì, huyện Tuy Phước 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:**

<b>BẢNG CƠ CẤU SỬ DỤNG ĐẤT</b>				
<b>STT</b>	<b>Thành phần đất</b>	<b>Ký hiệu</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
1	Đất ở liên kế (3 lô)	ODT-LK	355,2	1,30
2	Đất ở hiện trạng	ODT-HT	16.758,2	61,35
3	Đất ở cấp mới	ODT-CM	814,6	2,98
4	Đất thương mại dịch vụ	TMD	596,1	2,18
5	Đất cây xanh công viên	DKV	3.436,8	12,58
6	Đất giao thông & taluy	DGT	5.355,9	19,61
<b>Tổng cộng</b>			<b>27.316,8</b>	<b>100,00</b>

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

##### **5.1. Đất ở liên kế:**

- Tổng diện tích: 355,2m<sup>2</sup>. Tổng số lô: 03 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa: Tuân thủ theo Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về Quy hoạch xây dựng QCVN 01:2019/BXD.
- Tầng cao xây dựng: 1-6 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng CGDD, mặt sau lùi 2m so với biên lô đất đối với các lô đất có chiều dài lô  $\geq 18m$ . Lùi 1,5m đối với các lô đất có chiều dài lô  $< 18m$ .

##### **5.2. Đất thương mại dịch vụ:**

- Tổng diện tích: 596,1m<sup>2</sup>. Tổng số lô: 01 lô.
- Mật độ xây dựng tối đa: 80%.

- Hệ số sử dụng đất tối đa: 4,8 lần.
- Tầng cao xây dựng: 1-6 tầng.
- Chỉ giới xây dựng: Lùi 4m so với CGDD và 2m so với biên lô đất.

### **5.3. Đất cây xanh công viên:**

- Tổng diện tích 3.436,8m<sup>2</sup>.
- Mật độ xây dựng tối đa: 5%.
- Hệ số sử dụng đất tối đa: 0,05 lần.
- Tầng cao xây dựng: 1 tầng.

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

### **6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:**

#### **a. San nền:**

- Thiết kế san nền có độ dốc từ 0,1% đến < 0,2%, hướng dốc từ phía Nam ra phía Bắc. Cao độ thiết kế điểm cao nhất +5.22m, cao độ thiết kế thấp nhất +4.80m.

#### **b. Thoát nước mưa:**

- Hệ thống thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế tự chảy và thoát nước riêng với hệ thống thoát nước thải. Dọc theo các đường nội bộ, quy hoạch tuyến cống BTCT D600 để thu gom nước mưa chảy về phía Tây Bắc khu quy hoạch.

### **6.2. Hệ thống giao thông:**

- Giao thông đối ngoại: Đầu nối với Quốc lộ 1A tại Km1219+49 ( *vị trí này hiện trạng đã là đường giao thông ra Quốc lộ 1A cho các khu dân cư bên trong khu quy hoạch*).

- Giao thông đối nội: Quy hoạch các tuyến đường nội bộ ( *lòng đường 7m*) kết nối các khu dân cư hiện trạng tạo nên hệ thống giao thông hoàn chỉnh trong khu dân cư.

### **6.3. Hệ thống cấp nước:**

- Nguồn nước: Đầu nối với tuyến ống cấp nước hiện trạng dọc Quốc lộ 1A.
- Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 68m<sup>3</sup>/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 cấp cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 0,4kV hiện có dọc Quốc lộ 1A.
- Tổng nhu cầu dùng điện cho khu quy hoạch khoảng 224kVA.
- Xây dựng hệ thống cấp điện và chiếu sáng đi ngầm trên vỉa hè.

## **6.5. Thông tin liên lạc:**

- Đầu tư xây dựng hệ thống đường ống đi ngầm và các hồ kỹ thuật dọc theo vỉa hè của lô đất để chờ đấu nối với đường dây tín hiệu của các mạng thông tin.

## **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, tổng lưu lượng nước thải dự kiến 37,0m<sup>3</sup>/ngày đêm. 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 Bắc 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 thị trấn Diêu Trì 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, Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Diêu Trì và các đơn vị có liên quan căn cứ 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: Kinh tế và Hạ tầng, Tài nguyên và Môi trường, Tài chính – Kế hoạch, Nông nghiệp và PTNT huyện, Giám đốc Ban Quản lý dự án ĐTXD và PTQĐ huyện, Chủ tịch UBND thị trấn Diêu Trì 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**