

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 phía Tây Nam xã Phước Hưng, 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 18/06/2014; Luật Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17/06/2009; 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 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 30/08/2019 của Chính phủ 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 06/05/2015 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 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 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 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 2172/QĐ-UBND ngày 13/11/2012 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020; Quyết định số 3185/QĐ-UBND ngày 12/5/2021 của UBND huyện Tuy Phước về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020;

Căn cứ Văn bản số 660/UBND-QH ngày 25/5/2021 của UBND huyện Tuy Phước về việc chủ trương lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Khu dân cư phía Tây Nam xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Quyết định số 4414/QĐ-UBND ngày 07/7/2021 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 Đồ án: Khu dân cư phía Tây Nam xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước;

Căn cứ Hồ sơ Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Đồ án: Khu dân cư phía Tây Nam xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước do Công ty TNHH TVXD Phương Việt Quy Nhơn lập, đã được Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện thẩm định tại Báo cáo số 151/BC-PKT&HT ngày 08/6/2022.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500: Khu dân cư phía Tây Nam xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên đồ án: Khu dân cư phía Tây Nam xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước.

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

a. Phạm vi ranh giới: Khu đất quy hoạch thuộc thôn Quảng Nghiệp, xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước, có giới cận:

- Phía Đông giáp: Khu dân cư hiện trạng;
- Phía Tây giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường tránh QL1A;
- Phía Nam giáp: Khu đô thị-TM-DV Đông Bắc cầu Tân An và Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây đầm Thị Nại;

- Phía Bắc giáp: Khu dân cư hiện trạng và đường ĐT 636.

b. Quy mô quy hoạch xây dựng:

- Tổng diện tích quy hoạch: 314.088,3m² (31,41ha).
- Quy mô dân số khoảng: 3.948 người.

3. Tính chất và mục tiêu quy hoạch:

- Cụ thể hoá Đồ án quy hoạch xây dựng vùng huyện Tuy Phước đến năm 2035 và tầm nhìn đến năm 2050 đã được UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 1478/QĐ-UBND ngày 21/4/2020 và Đồ án quy hoạch chung xã nông thôn mới xã Phước Hưng, huyện Tuy Phước đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020.

- Triển khai quy hoạch chi tiết khu 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 cơ cấu sử dụng đất

Stt	Loại đất	Ký hiệu	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất ở nông thôn		143.653,8	45,74
1.1	Đất ở liên kế (887 lô)	ONT-LK	91.065,0	
1.2	Đất ở biệt thự (32 lô)	ONT-BT	6.840,0	
1.3	Đất ở tái định cư (68 lô)	ONT-TDC	6.346,1	
1.4	Đất hiện trạng chỉnh trang	HTCT	39.402,7	
2	Đất thương mại dịch vụ	TMD	11.874,6	3,78
3	Đất công cộng phục vụ dân cư		8.383,3	2,67
3.1	Đất công trình công cộng	DSH	4.206,1	
3.2	Đất công trình y tế	DYT	558,0	
3.3	Đất giáo dục - mẫu giáo	DGD-MG	3.619,2	
4	Đất cây xanh công cộng	DKV	20.908,9	6,66
5	Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật		129.267,7	41,15
5.1	Đất bãi đỗ xe	DGT-BX	9.887,3	
5.2	Đất hạ tầng kỹ thuật (Khu XLNT)	DRA	2.010,9	
5.3	Đường giao thông & HTKT		117.369,5	
Tổng diện tích			314.088,3	100

5. Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật.

5.1. Đất ở:

a. Đất ở liên kế (ONT-LK):

- Mật độ xây dựng tối đa : 65,5-91,6%.

- Tầng cao xây dựng : 3-5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,28-4,58 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 1,5-2m so với biên lô đất.

b. Đất ở biệt thự (ONT-BT):

- Mật độ xây dựng tối đa : 67,5-68,4%.
- Tầng cao xây dựng : 2-3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,03-2,05 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước lùi 3m so với chỉ giới đường đỏ. Các mặt bên lùi 1,2m so với biên lô đất; riêng đối với các biệt thự song lập mặt bên liền kề nhau trùng với biên lô đất.

c. Đất ở tái định cư (ONT-TDC):

- Mật độ xây dựng tối đa : 73,2-100%.
- Tầng cao xây dựng : 1-4 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 2,93-4 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Mặt trước trùng với chỉ giới đường đỏ, mặt sau lùi 1,5-2m so với biên lô đất.

5.2. Đất thương mại dịch vụ (TMD):

- Mật độ xây dựng tối đa : 70-80%.
- Tầng cao xây dựng tối đa : 5 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 3,5-4 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất. Riêng chợ (TMD-05) lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ, biên giáp bãi xe lùi 4m so với biên lô đất.

5.3. Đất công cộng phục vụ dân cư:

a. Đất công trình công cộng (DSH):

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 4-6m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

b. Đất công trình y tế (DYT):

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.
- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 4m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

c. Đất giáo dục - mẫu giáo (DGD-MG) :

- Mật độ xây dựng tối đa : 40%.

- Tầng cao xây dựng : 1-3 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 1,2 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Lùi 6m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất. Riêng mặt giáp với đường D6 lùi 19m so với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

5.4. Đất cây xanh công cộng (DKV):

- Mật độ xây dựng tối đa : 5%.
- Tầng cao xây dựng : 1 tầng.
- Hệ số sử dụng đất tối đa : 0,05 lần.
- Khoảng lùi chỉ giới xây dựng: Trùng với chỉ giới đường đỏ và biên lô đất.

5.5. Đất giao thông và hạ tầng kỹ thuật:

Bố trí xây dựng hệ thống đường giao thông gồm lòng đường, vỉa hè; hệ thống cấp điện, cấp thoát nước, thông tin liên lạc, PCCC và bãi đỗ xe.

6. Quy hoạch hệ thống hạ tầng kỹ thuật:

6.1. Chuẩn bị kỹ thuật:

a. San nền:

- Giải pháp san nền: Cao độ san nền và hướng dốc san nền bám theo địa hình tự nhiên khu vực; Chủ yếu là đắp nền theo hướng dốc san nền từ Tây Nam về phía Đông Bắc, độ dốc từ 0,1% đến < 0,5%.

- Cao độ thiết kế: Cao độ san nền cao nhất là 9,18m; cao độ san nền thấp nhất là 7,00m.

b. Thoát nước mưa:

- Giải pháp thoát nước mưa cho khu vực quy hoạch được thiết kế đi riêng với hệ thống thoát nước thải; hoạt động theo nguyên tắc tự chảy.

- Kết cấu chính của hệ thống thoát nước: Hệ thống cống thoát nước bằng bê tông ly tâm, hố ga bê tông cốt thép bố trí dọc theo các tuyến đường trong khu quy hoạch để thu gom nước mưa, thoát về phía Đông Bắc của khu quy hoạch.

- Bố trí tuyến cống hộp đầu nối với tuyến mương tưới hiện trạng ở phía Tây Nam để hoàn trả lại các tuyến mương hiện trạng đi qua khu đất dự án thoát về phía Đông Nam khu quy hoạch.

- Dọc theo biên khu dân cư hiện trạng ở phía Bắc (phía Nam đường ĐT636) và khu dân cư ở phía Đông, bố trí tuyến mương đập đan để thu nước mưa, đầu nối vào các tuyến cống thoát nước của dự án.

6.2. Hệ thống giao thông:

a. Giao thông đối ngoại:

- Đường D4 có lộ giới 20m (4m-12m-4m) đầu nối với tuyến đường ĐT636 tại Km9+147 và kết nối với Khu đô thị-TM-DV Đông Bắc cầu Tân An.

- Đường D6 có lộ giới 18m (4m-10m-4m) đầu nối với Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây Đầm Thị Nại.

- Đường D8 có lộ giới 24m (5m-14m-5m) đầu nối với tuyến đường ĐT636 tại

Km8+528 và đấu nối với Tuyến đường kết nối từ trung tâm thị xã An Nhơn đến đường ven biển phía Tây Đầm Thị Nại.

b. Giao thông nội bộ: Bao gồm các tuyến có quy mô khác nhau, có lộ giới 8m (1m-6m-1m), 10m (3m-6m-1m), 12m (3m-6m-3m), 14m (3,5m-7m-3,5m), 16m (4m-8m-4m), 18m (4m-10m-4m), 20m (4m-12m-4m) và các tuyến đường kết nối với khu dân cư hiện trạng, có lộ giới 6m (1m-4m-1m); đảm bảo sự liên thông, kết nối thuận tiện giữa các khu chức năng trong khu quy hoạch và kết nối với các tuyến giao thông đối ngoại.

6.3. Hệ thống cấp nước:

- Nguồn cấp nước: Đấu nối với đường ống cấp nước trên đường ĐT636 ở phía Bắc của khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng nước sinh hoạt khoảng 666m³/ngày đêm.

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

6.4. Hệ thống cấp điện:

- Nguồn cấp điện cho khu quy hoạch lấy từ lưới điện 22kV hiện trạng trên đường ĐT636 ở phía Bắc khu quy hoạch. Tổng nhu cầu dùng điện cho toàn khu quy hoạch 3.711kVA.

- Đối với tuyến điện 110kV: Bố trí hành lang bảo vệ an toàn theo quy định. Trong quá trình thực hiện dự án phải thoả thuận với cơ quan quản lý tuyến điện để thống nhất về hành lang, cao độ thông thủy của tuyến điện theo quy định.

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

6.5. Thoát nước thải và vệ sinh môi trường:

- Thoát nước thải: Hệ thống thoát nước thải sinh hoạt thiết kế riêng với hệ thống thoát nước mưa. Hệ thống ống HDPE, hố ga bê tông đan BTCT đi trên vỉa hè, thu gom nước thải đã xử lý bằng bể tự hoại tại các hộ gia đình và công trình, tự chảy về điểm xử lý nước thải ở phía Đông Bắc khu quy hoạch. Tổng lưu lượng nước thải 453m³/ngày đêm.

- Vệ sinh môi trường: Chất thải rắn sinh hoạt được thu gom, 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. Phòng Kinh tế và Hạ tầng huyện 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.

3. Giao Trưởng phòng các phòng: Tài nguyên và Môi trường huyện, Tài chính – Kế hoạch huyện, Nông nghiệp và PTNT huyện 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: Kinh tế và Hạ tầng huyện, Tài nguyên và Môi trường huyện, Tài chính – Kế hoạch huyện, Nông nghiệp và PTNT huyện 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